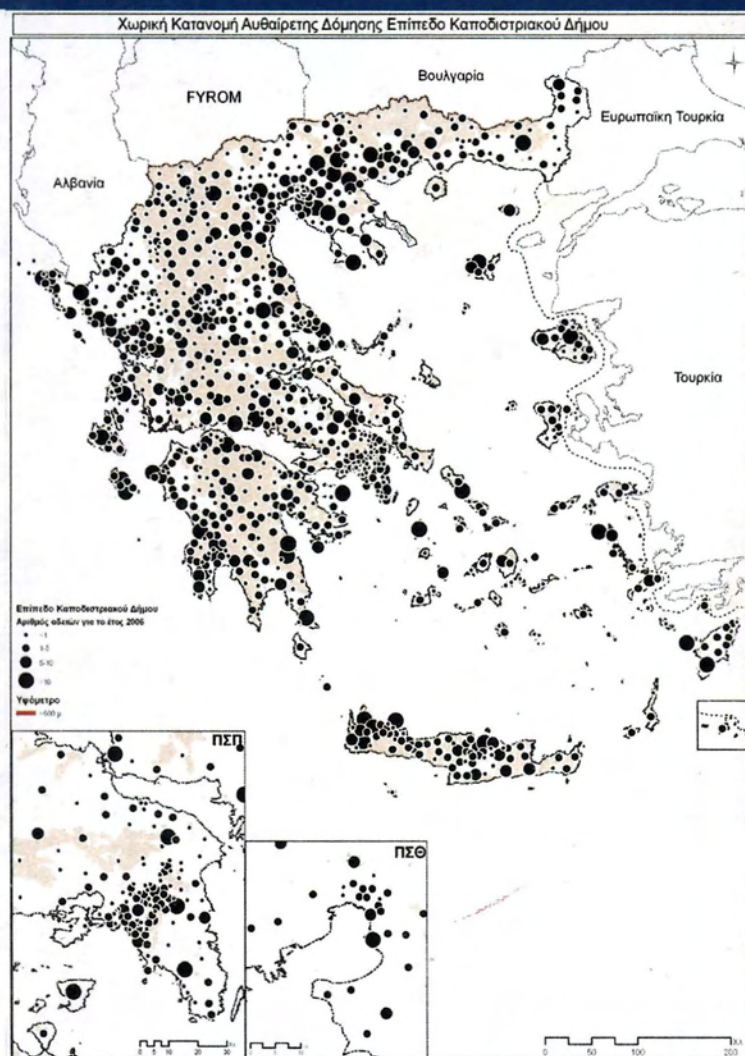




"ΕΚΤΙΜΗΣΗ ΚΙΝΔΥΝΟΥ ΑΥΘΑΙΡΕΤΗΣ ΔΟΜΗΣΗΣ"



ΕΠΙΒΛΕΠΩΝ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ
ΔΗΜΗΤΡΗΣ ΣΤΑΘΑΚΗΣ

ΒΟΛΟΣ, ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2010



**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ & ΚΕΝΤΡΟ ΠΛΗΡΟΦΟΡΗΣΗΣ
ΕΙΔΙΚΗ ΣΥΛΛΟΓΗ «ΓΚΡΙΖΑ ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ»**

Αριθ. Εισ.:	8829/1
Ημερ. Εισ.:	24-09-2010
Δωρεά:	Συγγραφέα
Ταξιθετικός Κωδικός:	ΠΤ – ΜΧΠΠΑ
	2010
	ΤΕΛ

Περίληψη

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης απασχολεί όλες τις χώρες παγκοσμίως ανεξάρτητα από το επίπεδο οικονομικής ανάπτυξης, παρόλα αυτά εμφανίζεται με διαφορετικές μορφές. Στην Ελλάδα η εμφάνιση του φαινομένου πραγματοποιήθηκε με την έλευση των προσφύγων της Μικράς Ασίας και εξελίχθηκε διαχρονικά αλλάζοντας μορφές.

Στα πλαίσια της εργασίας εξετάζεται η ιστορική και κοινωνική επισκόπηση του φαινομένου καθώς και η συμβολή του θεσμικού πλαισίου στην εξάπλωση του φαινομένου. Επιπλέον, παρουσιάζεται η χωρική κατανομή του φαινομένου στην Ελλάδα καθώς επισημαίνεται ο βαθμός επικινδυνότητας της αυθαίρετης δόμησης ανάλογα με την κατηγορία του χώρου.

Λέξεις κλειδιά: αυθαίρετη δόμηση, εκτίμηση κινδύνου, χωρική ανάλυση

Abstract

The phenomenon of illegal building concern all countries in the world regardless of economic development level. In Greece, the emergence of the phenomenon was the arrival of refugees from Asia Minor and evolved over time changing forms.

In this paper the historical and social overview of the phenomenon and the contribution of the institutional framework for the spread of the phenomenon. Furthermore, it presents the spatial distribution of the phenomenon in Greece and noted the degree of risk of arbitrary construction depending on the category of space.

Keywords: illegal construction, risk assessment, spatial analysis

Ευχαριστίες

Φτάνοντας στο τέλος της εκπόνησης της διπλωματικής μου εργασίας θα ήθελα να ευχαριστήσω τα πρόσωπα τα οποία με βοήθησαν και μου συμπαραστάθηκαν τόσο κατά την διάρκεια εκπόνηση της εργασίας όσο και κατά την διάρκεια των σπουδών μου συνολικά.

Αρχικά θα ήθελα να ευχαριστήσω το επιβλέποντα καθηγητή μου κύριο Δημήτρη Σταθάκη για την πολύτιμη βοήθεια του και τις υποδείξεις του στα πλαίσια της εκπόνησης της αλλά τις συμβουλές του γενικότερα καθ' όλη την διάρκεια των σπουδών μου στο Τμήμα Μηχανικών Χωροταξίας Πολεοδομίας και Περιφερειακής Ανάπτυξης.

Επιπλέον θα ήθελα να ευχαριστήσω τις φίλες μου Μαρία Δ., Μαρία , Μυρσίνη και Χιλάλ για τα τόσο όμορφα χρόνια που περάσαμε στο Βόλο και την παντοτινή μου φίλη Δέσποινα.

Τέλος θα ήθελα να ευχαριστήσω την οικογένεια μου, του γονείς μου Δέσποινα και Γιάννη, τα αδέρφια μου και την γιαγιά μου Αναστασία για την πνευματική και ψυχική τους συμπαράσταση.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

1	Εισαγωγή.....	6
2	Γενική επισκόπηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης	9
2.1	Ορισμοί	9
2.2	Μορφές του φαινομένου	10
2.3	Συνέπειες της αυθαίρετης δόμησης.....	12
2.3.1	Οικονομικές επιπτώσεις	12
2.3.2	Περιβαλλοντικές επιπτώσεις.....	13
2.4	Βιβλιογραφική Επισκόπηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης	14
2.5	Παραδείγματα.....	16
2.5.1	Η περίπτωση των ΗΠΑ	17
2.5.2	Η πόλη Ciudad Bolívar	19
2.5.3	Το παράδειγμα του Cape town	22
3	Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα.....	25
3.1	Ορισμοί	25
3.2	Μορφές αυθαίρετης δόμησης.....	26
3.3	Αιτίες της αυθαίρετης δόμησης	28
3.4	Ιστορική επισκόπηση του Φαινομένου.....	30
3.5	Η συμβολή του θεσμικού πλαισίου στην ενίσχυση του φαινομένου.....	38
3.6	Κοινωνική Θεώρηση του φαινομένου	46
3.7	Εμφάνιση κινδύνου αυθαίρετης δόμησης σε διάφορες κατηγορίες του χώρου. 47	
3.7.1	Αστικός και περιαστικός χώρος.....	47
3.7.2	Υδροφόρος ορίζοντας	49
3.7.3	Δάση	50
3.7.4	Αυθαίρετα σε καμένες περιοχές	51
3.7.5	Παραθαλάσσιες περιοχές.....	53
4	Χωρική κατανομή της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα.....	55
4.1	Αριθμός και επιφάνεια νομιμοποιημένων κτιρίων.....	55
4.2	Αριθμός και επιφάνεια νομιμοποιήσεων ανά κάτοικο	59
4.3	Ποσοστό νομιμοποιήσεων στο σύνολο των αδειών	62
5	Συμπεράσματα –Μέτρα Αντιμετώπισης	65
	ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ	70

Κατάλογος Εικόνων

<i>Εικόνα 1-Δορυφορική εικόνα του Δήμου Pacific Grove</i>	<i>18</i>
<i>Εικόνα 2-Αστικός Ιστός Pacific Grove.....</i>	<i>19</i>
<i>Εικόνα 3 -Η πληθυσμιακή εξέλιξη της περιοχής η οποία συνδέεται με την αύξηση του φαινομένου</i>	<i>20</i>
<i>Εικόνα 4- Κατοικία στην Ciudad Bolívar Εικόνα 5 Άποψη της πόλης.....</i>	<i>20</i>
<i>Εικόνα 6- Δορυφορική εικόνα της περιοχής της Ciudad Bolívar</i>	<i>21</i>
<i>Εικόνα 7- Αυθαίρετος Οικισμός στην Ν.Αφρική.....</i>	<i>22</i>
<i>Εικόνα 8- Σύνδεση στα δίκτυα κοινής ωφέλειας σε αυθαίρετο οικισμό στο Cape Town.</i>	<i>23</i>
<i>Εικόνα 9- Αυθαίρετη δόμηση σε δασική έκταση</i>	<i>50</i>
<i>Εικόνα 10- Αυθαίρετη δόμηση σε καμένες εκτάσεις</i>	<i>52</i>
<i>Εικόνα 11- Αυθαίρετα κτίσματα στον παράκτιο χώρο</i>	<i>54</i>

Κατάλογος Διαγραμμάτων

<i>Διάγραμμα 1 - Εμπλεκόμενοι στην διαδικασία κατασκευής αυθαιρέτων.....</i>	<i>35</i>
--	-----------

Κατάλογος Χαρτών

<i>Χάρτης 1 Αριθμός νομιμοποιημένων κτιρίων το έτος 2006.....</i>	<i>57</i>
<i>Χάρτης 2 Αριθμός νομιμοποιημένων κτιρίων το έτος 2005.....</i>	<i>57</i>
<i>Χάρτης 3 Αριθμός νομιμοποιημένων τ.μ για το έτος 2005.....</i>	<i>58</i>
<i>Χάρτης 4 Αριθμός νομιμοποιημένων τ.μ για το έτος 2006.....</i>	<i>58</i>
<i>Χάρτης 5-Αριθμός νομιμοποιήσεων ανά κάτοικο για το 2005.....</i>	<i>60</i>
<i>Χάρτης 6 -Αριθμός νομιμοποιήσεων ανά κάτοικο για το 2006.....</i>	<i>60</i>
<i>Χάρτης 7- Επιφάνεια νομιμοποιήσεων ανά κάτοικο για το 2005</i>	<i>61</i>
<i>Χάρτης 8- Επιφάνεια νομιμοποιήσεων ανά κάτοικο για το 2006</i>	<i>61</i>
<i>Χάρτης 9-Ποσοστό νομιμοποιήσεων στο σύνολο των αδειών για το 2005</i>	<i>63</i>
<i>Χάρτης 10- Ποσοστό νομιμοποιήσεων στο σύνολο των αδειών για το 2006</i>	<i>63</i>
<i>Χάρτης 9- Ποσοστό νομιμοποιημένων τ.μ. στο σύνολο για το 2005</i>	<i>64</i>
<i>Χάρτης 10- Ποσοστό νομιμοποιημένων τ.μ. στο σύνολο για το 2006</i>	<i>64</i>

Αρτικόλεξα

Γ.Ο.Κ	Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός
Γ.Π.Σ.	Γενικό Πολεοδομικό Σχέδιο
Ε.Α.Π.	Επιτροπή Αποκατάστασης προσφύγων
Ν.Δ.	Νομοθετικό Διάταγμα
Η.Π.Α.	Ηνωμένες Πολιτείες Αμερικής
Ο.Τ.Α.	Οργανισμός Τοπικής αυτοδιοίκησης
Π.Δ.	Προεδρικό Διάταγμα
Σ.τ.Ε	Συμβούλιο της Επικράτειας
Υ.Α.	Υπουργική Απόφαση
ΣΧΟΟΑΠ	Σχέδιο Χωρικής Οικιστικής Οργάνωσης Ανοικτής πόλης
ΤΕΕ	Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος
ΕΣΥΕ	Εθνική Στατιστική Υπηρεσία Ελλάδας
ΕΜΠ	Εθνικό Μετσόβειο Πολυτεχνείο

1 Εισαγωγή

Ένα από τα σημαντικότερα προβλήματα, αποτέλεσμα της ανεξέλεγκτης και βίαιης κατοίκησης της υπαίθρου, είναι η ύπαρξη αυθαίρετων κτισμάτων σε περιοχές κοντά στα μεγάλα αστικά κέντρα. Πρόκειται για ένα φαινόμενο που παρατηρείται στην Ελλάδα για περισσότερο από μισό αιώνα. Αρχική αιτία του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης αποτελεί η διαμόρφωση των κοινωνικών αναγκών που έφερε μια σειρά γεγονότων όπως ο πόλεμος, οι πρόσφυγες κατά την μετακίνηση πληθυσμών το 192, η μεταπολεμική αστικοποίηση σε συνδυασμό με την αδυναμία του κράτους να αντιμετωπίσει τις αυξανόμενες ανάγκες για στέγαση. Κατά συνέπεια μέσα σε σύντομο χρονικό διάστημα τεράστιες εκτάσεις αγροτικών ή περαστικών περιοχών μετατρέπονται σε αστικούς, πυκνοδομημένους οικισμούς.

Προκειμένου να ικανοποιηθούν αυτές οι ανάγκες κατασκευάζονται οικήματα, τόσο εντός όσο και εκτός των ορίων των οικισμών, σε χώρους χωρίς καμία υποδομή. Μικρές ή μεγαλύτερες συγκεντρώσεις των πρόχειρων αυτών κτισμάτων αποτελούν τους πρώτους αυθαίρετους οικισμούς, στους οποίους αργότερα προστέθηκαν νέα αυθαίρετα που εξυπηρετούν άλλες χρήσεις, εκτός από κατοικία.

Η επιλογή των περιοχών δεν γίνεται σε καμία περίπτωση. Επιλέγονται βάση συγκεκριμένων κριτηρίων που σχετίζονται με την αξία της γης, την γειτνίαση με αστικά κέντρα, με κριτήρια δηλαδή γεωγραφικά, οικονομικά, λειτουργικά και πολιτικά. Η τιμή είναι χαμηλή συγκριτικά με τις τιμές των οικοπέδων εντός σχεδίου πόλης. Έτσι τα οικόπεδα είναι προσιτά στα κατώτερα και μεσαία στρώματα, αστικά και αγροτικά, τα οποία με αυτόν τον τρόπο καλύπτουν την ανάγκη τους για στέγαση κατά την μετακίνηση τους στην αστική περιοχή. Η ανοικοδόμηση γίνεται σε ρέματα, σε περιοχές με έντονη κλίση, σε περιοχές φυσικού κάλλους.

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης αποκτά την μορφή αυτή κατά την μεταπολεμική περίοδο, όπου η μετακίνηση πληθυσμού από την επαρχία προς τα αστικά κέντρα είναι μεγάλη. Η ανοικοδόμηση αυθαίρετων κατασκευών αυξάνεται κατά τις δεκαετίες '40

και 50' ενώ γιγαντώνεται την δεκαετία του 1960 με μια κάμψη από το 1967 έως την μεταπολίτευση.

Για την επίλυση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης γίνονται κατά καιρούς ορισμένες προσπάθειες αλλά χωρίς αποτέλεσμα. Στην κατάσταση αυτή προστίθεται και η αδυναμία της πολιτείας να εξασφαλίσει κατοικία στον μετακινούμενο λόγω εσωτερικής μετανάστευσης πληθυσμό με αποτέλεσμα την περαιτέρω εξάπλωση του φαινομένου. Έτσι τα αυθαίρετα κτίσματα παράγονται κάτω από μια ανεπίσημη δέσμευση ανάμεσα στην πολιτεία και τους οικιστές. Ο τρόπος αυτός της αστικής ανάπτυξης δεν αντιμετώπισε ποτέ την απόρριψη μεγάλους μέρους της κοινωνίας με αποτέλεσμα οι διαδικασίες νομιμοποίησης και ένταξης να μην αντιμετωπίσουν σημαντικές αντιπαραθέσεις ή άλλου είδους κοινωνική αποδοκιμασία αφού βασίζονταν σε συνθήκες ή κοινά αποδεκτές πρακτικές.

Όσον αφορά την δομή της παρούσας εργασίας στο πρώτο κεφάλαιο γίνεται μια γενική ανασκόπηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης με σκοπό την αναγνώριση του φαινομένου. Συγκεκριμένα γίνεται αναφορά στις μορφές εμφάνισης του φαινομένου διεθνώς καθώς επίσης και στις βασικές αιτίες εμφάνισης του φαινομένου. Επιπλέον επισημαίνονται οι συνέπειες της αυθαίρετης δόμησης σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό επίπεδο και παρουσιάζεται μια βιβλιογραφική ανασκόπηση του φαινομένου. Τέλος παρουσιάζονται παραδείγματα περιοχών που εμφανίζουν αυθαίρετη δόμηση καθώς και οι προσπάθειες και οι πρακτικές αντιμετώπισης του φαινομένου.

Το δεύτερο κεφάλαιο εστιάζει στην εξέταση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα. Αφού γίνει αναφορά στον ορισμό του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία στην Ελλάδα περιγράφονται και αιτίες εμφάνισης και εξέλιξης του. Επιπρόσθετα, γίνεται αναφορά στο ιστορικό και πολιτικό περιβάλλον και στον τρόπο με τον οποίο αυτό επέδρασε στη εξάπλωση της αυθαίρετης δόμησης. Επιπλέον περιγράφεται η διαχρονική εξέλιξη του θεσμικού πλαισίου από το 1923 έως και σήμερα, ενώ γίνεται αναφορά στις κατηγορίες του χώρου οι οποίες τείνουν να προσελκύσουν το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης.

Στο τρίτο κεφάλαιο γίνεται μια προσπάθεια της εξέτασης της χωρικής κατανομής του φαινομένου. Εξετάζεται μέσα από τα στοιχεία της Ε.Σ.Υ.Ε. η κατανομή των

νομιμοποιημένων αυθαιρέτων τόσο του αριθμού όσο και της έκτασης τους σε επίπεδο Καποδιστριακού Δήμου. Επιπλέον γίνεται παρουσίαση κάποιων δεικτών οι οποίοι υπολογίστηκαν στα πλαίσια της εργασίας και των συμπερασμάτων όπως αυτά προκύπτουν μέσα από την εξέταση των χαρτογραφικών απεικονίσεων.

Τέλος, παρουσιάζονται τα συμπεράσματα όπως αυτά προκύπτουν από την εξέταση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης σε διεθνές και εθνικό επίπεδο. Επίσης γίνεται αναφορά στην εκτίμηση του κινδύνου της αυθαίρετης δόμησης ανάλογα με τις κατηγορίες του χώρου όπως αυτές περιγράφονται παρακάτω.

2 Γενική επισκόπηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης

2.1 Ορισμοί

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα φαινόμενο το οποίο απασχολεί τις περισσότερες χώρες του πλανήτη, τόσο αυτές του Τρίτου κόσμου όσο και τις αναπτυγμένες χώρες . Οι αιτίες εμφάνισης του φαινομένου παρουσιάζουν κοινά χαρακτηριστικά αλλά οι μορφή των οικισμών και των κτιρίων ποικίλουν από χώρα σε χώρα. Ο χαρακτηρισμός περιοχών και κτιρίων ως αυθαίρετος δεν είναι ίδιος για κάθε χώρα αφού εξαρτάται κυρίως από το νομοθετικό πλαίσιο αυτής.

Η διεθνής βιβλιογραφία έχει ασχοληθεί εκτενώς με το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης έχοντας δώσει αρκετούς ορισμούς του φαινομένου οι οποίοι καλύπτουν σε ένα σημαντικό βαθμό όλες τις προεκτάσεις του. Επιπλέον, οργανισμοί όπως ο ΟΗΕ και το Συμβούλιο της Ευρώπης έχουν επανειλημμένως ασχοληθεί με το φαινόμενο αφού απασχολεί ένα μεγάλο αριθμό ανθρώπων ανά τον κόσμο. Έτσι, σύμφωνα με την διακήρυξη της Βιέννης για τα εθνικές και περιφερειακές πολιτικές για την αντιμετώπιση των αυθαίρετων οικισμών στην Νότια Ανατολική Ευρώπη, αυθαίρετοι είναι οι οικισμοί οι οποίοι για διάφορους λόγους δεν πληρούν τις απαιτήσεις για τη νομική αναγνώριση τους (έχουν κατασκευαστεί χωρίς σεβασμό των τυπικών διαδικασιών της νόμιμης ιδιοκτησίας, των πολεοδομικών κανονισμών), ενώ στις χώρες όπου εμφανίζονται επηρεάζουν αρνητικά την οικονομική ανάπτυξη.

Υπάρχει σημαντική ποικιλομορφία όσον αφορά την εκδήλωση τους ενώ οι εν λόγω οικισμοί χαρακτηρίζονται κυρίως από άτυπη ή επισφαλή κατοχή γης και ανεπαρκείς υποδομές. (Vienna Declaration, 2004)

Ωστόσο τα τελευταία χρόνια το σκηνικό της αυθαίρετης δόμησης, ιδιαίτερα στην Ελλάδα και τις χώρες με κοινό πρότυπο ανάπτυξης έχει αλλάξει ως προς την τοποθεσία και τα χαρακτηριστικά καθώς και την σκοπιμότητα της δημιουργίας της. Οι σύγχρονοι αυθαίρετοι οικισμοί χωροθετούνται σε περιοχές με ιδιαίτερη περιβαλλοντική σημασία όπως ο αιγιαλός και οι δασικές εκτάσεις, Επιπρόσθετα αλλάζουν και τα κίνητρα τα

οποία δεν αποτελούν πια απόκτηση βασικής κατοικία αλλά απόκτηση παραθεριστικής κατοικίας. (Καραμήτσιου, 2010)

2.2 Μορφές του φαινομένου

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης αποτελεί ένα σύνθετο ζήτημα με κοινωνικό και οικονομικό χαρακτήρα, περιβαλλοντικές και πολεοδομικές προεκτάσεις το οποίο αφορά μεγάλο αριθμό περιοχών ανά τον κόσμο. Εντοπίζεται κυρίως στις αναπτυσσόμενες χώρες και σε αυτές οι οποίες βρίσκονται στο στάδιο της μετάβασης από μια κεντρικά ελεγχόμενη οικονομία στην ελεύθερη οικονομία της αγοράς. Παρόλα αυτά παρόμοια προβλήματα αντιμετωπίζουν ή αντιμετωπίζουν και οι αναπτυγμένες χώρες της Δύσης. (χώρες της Νότιας Ευρώπης, Γερμανία, Γαλλία). Η διαφορά ανάμεσα στις χώρες εντοπίζεται στην μορφή που παρουσιάζουν τα κτίσματα αφού οι διαδικασίες εγκαταστάσεις των αυθαίρετων οικισμών είναι ουσιαστικά κοινές. Χαρακτηριστικό είναι ότι οι αυθαίρετοι οικισμοί είναι γνωστοί με διαφορετικές ονομασίες στην εκάστοτε χώρα. Στο Περού ονομάζονται *barradas*, *φαβέλες* στην Βραζιλία, *slums* και *squatter settlements* στην Αφρική.

Η μορφή των παράνομων αυτών οικισμών ποικίλει από χώρα σε χώρα είτε από την άποψη της έκτασης τους είτε από τις συνθήκες διαβίωσης των ανθρώπων που κατοικούν σε αυτούς.

Στις αναπτυσσόμενες χώρες όπως αυτές της Λατινικής Αμερικής οι αυθαίρετοι οικισμοί δημιουργούνται από άστεγους πολίτες οι οποίοι εγκαθίστανται στον περιμετρημένο χώρο των πόλεων, χώρος ο οποίος ανήκει συνήθως σε κοινοτική ή ομοσπονδιακή ιδιοκτησία. Οι περιοχές αυτές συνήθως χαρακτηρίζονται ακατάλληλες για δόμηση και αστική ανάπτυξη αφού βρίσκονται είτε δίπλα σε όχθες ποταμών και απότομες πλαγιές, είτε κατά μήκος σιδηροδρομικών σταθμών και κοντά σε βιομηχανικές περιοχές καθώς και κοντά σε χώρους διάθεσης απορριμμάτων. Τέτοιες περιοχές είναι Αυτή η κατάληψη του δημοσίου χώρου η οποία συνοδεύεται από την δημιουργία παραγκουπόλεων δεν διαθέτει καμία βοηθητική εγκατάσταση ενώ δεν εξασφαλίζεται κανενός είδους πρόσβαση σε υποδομές (εκπαίδευση, υγεία, δίκτυα νερού και ηλεκτρικού, υγειονομικές υπηρεσίες κλπ.). (Σαμαράς 2008)

Σε άλλες χώρες όπως η Ιταλία ή η Ισπανία η μορφή των περιοχών αυθαίρετης κατοικίας παρουσιάζεται καλύτερη αφού σταδιακά οι περιοχές αυτές εντάσσονται στο σχέδιο πόλης. Η ένταξη αυτή τους εξασφαλίζει και την σύνδεση στα δίκτυα κοινής ωφέλειας. Αυτό εξασφαλίζει την αποφυγή εμφάνισης προβλημάτων τα οποία παρατηρούνται στις παραπάνω περιοχές και αφορούν είτε πλημμύρες, μολύνσεις, παράνομη ρίψη απορριμμάτων, είτε κοινωνικές συγκρούσεις μεταξύ των αποικιστών και των ιδιοκτητών γης, είτε ακόμα και προβλήματα υγείας τα οποία οφείλονται στις άθλιες συνθήκες διαβίωσης.

Σε γενικές γραμμές εντοπίζονται οι ακόλουθες μορφές αυθαίρετης δόμησης :

- Καταπάτηση της γης και κατασκευή παραγκών. Αυτός ο τύπος στέγασης είναι εξολοκλήρου παράνομος. Δημιουργεί φτωχογειτονιές και συχνά οι κρατικές αρχές βρίσκονται σε σύγκρουση με τους αποικιστές, όταν επιχειρούν να πραγματοποιήσουν ελέγχους.
- Αγορά αγροτικής γης και υποδιαίρεση αυτής σε μικρότερα αγροτεμάχια και ταυτόχρονα παράνομη αλλαγή της χρήσης γης (αγροτική γη –βιομηχανία σε κατοικία) .Σε ορισμένες χώρες, η υποδιαίρεση μπορεί να είναι νόμιμη και να επικυρώνεται με τίτλους ιδιοκτησίας.
- Κατασκευή χωρίς άδεια πάνω σε νομίμως κατοχυρωμένη ιδιοκτησία.
- κατασκευή παράνομων επεκτάσεων σε υφιστάμενα κτίρια. Το φαινόμενο αυτό παρατηρείται σε χώρες με σύνθετο νομικό πλαίσιο, γραφειοκρατία και υψηλή φορολογία (π.χ. Αίγυπτος).
- Παράνομες υποδιαίρεσεις διαμερισμάτων και ενοικίαση τους στις υψηλότερες τιμές στην αγοράς, φαινόμενο το οποίο συναντώνται κυρίως στις υπό μετάβαση χώρες. Στις αναπτυγμένες χώρες όμως αυτή η πρακτική απευθύνεται σε μετανάστες.

Οι παραπάνω τύποι δημιουργίας αυθαίρετης δόμησης οφείλονται σε μια σειρά παραγόντων οι οποίοι παρουσιάζουν ένα κοινό υπόβαθρο με τα εξής χαρακτηριστικά :
Ανεπαρκής, παρωχημένος χωροταξικός σχεδιασμός και καθορισμός χρήσεων γης.

Η έλλειψη μηχανισμών χρηματοδότησης των κατοικιών για τα χαμηλά εισοδήματα.

- Ειδικές ιστορικές, πολιτικές, κοινωνικές και οικονομικές συνθήκες,
- Γραφειοκρατία,

- Ανεπαρκής και αλληλοσυγκρουόμενοι μηχανισμοί νομιμοποίησης παράνομων εποικισμών,
- Μια πολιτική απροθυμία για την αντιμετώπιση του φαινομένου

Παρά τους διαφορετικούς τύπους και τα διαφορετικά επίπεδα της αυθαίρετης δόμησης οι περισσότεροι εστιάζουν στην παράνομη κατοχή και στην μη συμμόρφωση στα σχέδια κατανομής των χρήσεων γης, τα οποία θεωρούνται και τα βασικά χαρακτηριστικά του φαινομένου (Potsiou, Ioannidis, 2006).

2.3 Συνέπειες της αυθαίρετης δόμησης

Η ανάπτυξη του φαινομένου και η διατήρηση του δημιουργεί αρνητικές επιπτώσεις στο φυσικό και στο αστικό περιβάλλον. Επιπλέον λόγω της φύσης του φαινομένου δημιουργούνται και αρνητικές οικονομικές επιπτώσεις. Πιο συγκεκριμένα:

2.3.1 Οικονομικές επιπτώσεις

Η ανάπτυξη της αυθαίρετης δόμησης έχει ως αποτέλεσμα την σπατάλη και την αλλοίωση του εξωαστικού χώρου. Έτσι εκτός από τις τιμές της γης της ευρύτερης περιοχής οι οποίες επηρεάζονται λόγω της αλλοίωσης επηρεάζονται και οι χρήσεις γης. Στις περιοχές που εμφανίζεται αυτό το φαινόμενο πολλές εκτάσεις κυρίως αγροτικές χάνουν τον χαρακτήρα τους αφού παραμένουν αναξιοποίητες μεταξύ των δομημένων τμημάτων. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την μείωση του αγροτικού τομέα.

Επιπλέον η ανάπτυξη της παραοικονομίας είναι ένα άλλο αποτέλεσμα της αυθαίρετης είναι ένα άλλο σημαντικό πρόβλημα το οποίο έχει επιπτώσεις στο δημόσιο. Τα έσοδα που προορίζονταν για τον δημόσιο πηγαίνουν στον ιδιοκτήτη ενώ οι εκτάσεις οι οποίες καταπατούνται είναι σε μεγάλο βαθμό δημόσιες ή κοινοτικές. Στις παραπάνω απώλειες συμπεριλαμβάνονται και οι απώλειες εσόδων από την έκδοση οικοδομικών αδειών. Τέλος μια άλλη οικονομική επίπτωση είναι και η σπατάλη των εθνικών πόρων για την μετέπειτα ένταξη των περιοχών αυθαίρετης κατοικίας στα δίκτυα υποδομών και κοινής ωφέλειας με σκοπό την μετατροπή τους σε βιωσιμότητες μονάδες.

2.3.2 Περιβαλλοντικές επιπτώσεις

Εκτός από τις οικονομικές επιπτώσεις οι οποίες αναφέρονται παραπάνω οι πιο σημαντικές επιπτώσεις του φαινομένου εντοπίζονται στο περιβάλλον τόσο στο φυσικό όσο και το αστικό.

Πιο συγκεκριμένα όσον αφορά το φυσικό περιβάλλον οι επιπτώσεις είναι ιδιαίτερα αρνητικές. Μια από τις σημαντικότερες επιπτώσεις είναι η καταστροφή του φυσικού περιβάλλοντος και του τοπίου. Στα πλαίσια του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης αναπτύχθηκε ένα κύκλωμα κερδοσκοπίας το οποίο καταπάτησε ιδιωτικές και δημόσιες εκτάσεις αποτελούν σε μεγάλο ποσοστό περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές όπως π.χ. Δασικές και παράκτιες εκτάσεις. Επιπλέον η κατασκευή αυθαίρετης παραθεριστικής κατοικίας προκαλεί φυσική και αισθητική αλλοίωση του περιβάλλοντος καθώς και καταπάτηση του αιγιαλού και τις παραλίας.

Επιπρόσθετα το φαινόμενο οδηγεί και στην ρύπανση των υπόγειων υδάτων λόγω της έλλειψης δικτύου αποχέτευσης αλλά και στην διάβρωση και την πτώση του υδροφόρου ορίζοντα λόγω της δόμησης σε μεγάλες κλίσεις.

Τέλος όσον αφορά τις συνέπειες του φαινομένου στο φυσικό περιβάλλον περιοχές ιδιαίτερου φυσικού κάλους με ευαίσθητα οικοσυστήματα καθώς επίσης και αρχαιολογικοί χώροι αλλοιώνεται με αποτέλεσμα να χάνουν τα χαρακτηριστικά τους αφού αποτελούν αποδέκτες έντονων πιέσεων από την αυθαίρετη δόμηση. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την υποβάθμιση του φυσικού και ανθρωπογενούς περιβάλλοντος.

Όσον αφορά τις επιπτώσεις του φαινομένου στο αστικό περιβάλλον οι επιπτώσεις εντοπίζονται στην δυσκολία εφαρμογής των προτύπων, οικιστικών και πολεοδομικών. Πιο συγκεκριμένα οι περισσότερες υπό ένταξη στο σχέδιο περιοχές περιλαμβάνουν σε ένα σημαντικό ποσοστό ολόκληρες αυθαίρετα κατασκευασμένες περιοχές των οποίων ο πυρήνας οικιστικής δομής διαμορφώθηκε ουσιαστικά πριν την ένταξη των περιοχών στο σχέδιο πόλης. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα την δημιουργία οικισμών οι οποίοι στερούνται στοιχειωδών μέσων ενός οργανωμένου οικισμού (Γετίμης 1989).

Επιπλέον η αυθαίρετη παραθεριστική δόμηση στην οποία εμπλέκονται κοινωνικές ομάδες με υψηλό οικονομικό επίπεδο ,σε αντίθεση με τις ομάδες οι οποίες παρανομούν για την απόκτηση στέγης , αποτελείται από κτίρια τα οποία δεν πληρούν τις προδιαγραφές των όρων δόμησης με αποτέλεσμα να αναγείρονται πολυώροφες κατασκευές που δημιουργούν ένα οικιστικό περιβάλλον το οποίο δεν βασίζεται σε κανενός είδους πολεοδομικό σχεδιασμό. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα τη δημιουργία ενός μη αφαλούς "άσχημου" δομημένου περιβάλλοντος. Τέλος η υπερβολική αύξηση της πυκνότητας και η έλλειψη σχέσης μεταξύ ιδιοκτήτη και του χώρου έχουν αποτέλεσμα την παραγωγή ενός υποβαθμισμένου περιβάλλοντος από αισθητικής άποψης και την αλλοίωση των χαρακτηριστικών του τοπίου.

2.4 Βιβλιογραφική Επισκόπηση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης

Όπως αναφέρεται και παραπάνω η διεθνής και η ελληνική βιβλιογραφία έχουν ασχοληθεί εκτενώς με το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης αναλύοντας όλες τις πτυχές του φαινομένου εξετάζοντας τα αίτια και την εξέλιξη του.

Σύμφωνα με τους Karoor and Le Blanc η ραγδαία πληθυσμιακή αύξηση ακολουθήθηκε από απότομη αστική ανάπτυξη και έξαρση του φαινομένου λόγω της αδυναμίας των μηχανισμών διαχείρισης της γης να ανταποκριθούν στα νέα δεδομένα και αντιμετωπίσουν τις συνεχώς αυξανόμενες ανάγκες του πληθυσμού. Έτσι ο 40% του παγκόσμιου πληθυσμού διαμένει σε αυθαίρετες κατοικίες, ενώ το 64% των κτιρίων των λιγότερο αναπτυγμένων χωρών και περισσότερο από το 85% των νεοκδοθέντων κτιρίων οικοδομούνται χωρίς άδεια ή κατά παρέκκλιση των κτηριοδομικών κανονισμών.

Ο Alonso στο ίδιο μοτίβο υποστηρίζει ότι η αυθαίρετη δόμηση ήταν μια αντίδραση στις ανάγκες των ανθρώπων οι οποίοι δεν μπορούσαν να αντεπεξέλθουν στα έξοδα μιας νόμιμης κατοικίας. Το επίπεδο του εισοδήματος τους αποτελεί καθοριστικό παράγοντα τόσο για την απόκτηση γης όσο και για την κατασκευή κατοικίας.

Σύμφωνα με την οικονομική γεωγραφία σε μια περιοχή μονοπωλιακού ανταγωνισμού το μέγεθος μιας πόλης επηρεάζεται από ένα σύνολο κεντρομόλων και φυγόκεντρων

δυνάμεων. Έτσι η αυθαίρετη δόμηση εμφανίζεται ως αποτέλεσμα της έλλειψης της δομής των οργανισμών και των αρχών που σχετίζονται με το σχεδιασμό και την διαχείριση της γης.

Παρόλα αυτά σύμφωνα με τη θεωρία την οποία έχει αναπτύξει ο Emily σημαντικό ρόλο στην ανάπτυξη του φαινομένου και στην διαχρονική εξέλιξη του διαδραματίζουν και οι φορείς υλοποίησης των σχεδίων και των πολιτικών και όχι τόσο η ανεπάρκεια των πολιτικών. Συγκεκριμένα επισημαίνει πως η αποτελεσματικότητα των πολιτικών και κατά συνέπεια και η ευθύνη για την σωστή υλοποίηση τους αφορά τον διοικητικό μηχανισμό ο οποίος έχει επιφορτιστεί με την υποχρέωση να προτείνει πολιτικές σχεδιασμού αλλά κυρίως να τις υλοποιεί. Σημαντικά θεωρούνται τα ζητήματα της πολιτικής σταθερότητας και της διαφθοράς σε θέματα ποιότητας σχεδιασμού, των οποίων με τη η παράβλεψη μπορεί να οδηγήσει στην αυθαίρετη δόμηση. (Polyzos, Minetos 2008)

Σύμφωνα με την ανάλυση του Rappa, ο οποίος εξετάζει την κοινωνική συμπεριφορά των ανθρώπων σε σχέση με το περιβάλλον, η ευημερία των πολιτών συνδέεται με την έλλειψη ευθύνης και ευαισθησίας απέναντι στο φυσικό περιβάλλον. Έτσι, δημιουργούνται επιπρόσθετες μορφές αυθαίρετης δόμησης όπως η δεύτερη κατοικία. Αυτοί οι τύποι αυθαίρετης δόμησης οδηγούν σε κατοικίες υψηλής ποιότητας και εμφανίζονται κυρίως σε περιβαλλοντικά ευαίσθητες περιοχές.

Ο παράγοντας πληθυσμός σχετίζεται άμεσα με το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης αφού οι δημογραφικές εξελίξεις και επηρεάζουν σημαντικά στις χρήσεις γης. Πιο συγκεκριμένα η Boseup υποστηρίζει πως η πληθυσμιακή αύξηση αποτελεί προσωρινό πρόβλημα, με αποτέλεσμα και η αυθαίρετη δόμηση να αποτελεί μεταβατικό και παροδικό πρόβλημα το οποίο ενδέχεται και να εξαφανιστεί. Αντίθετα, ο Zelinsky αναφέρει πως υπάρχουν ορισμένα στάδια μετανάστευσης ανάλογα με το κράτος στο οποίο ανήκει μια κοινωνία. Σε ένα από αυτά εμφανίζονται σημαντικές αστικές και αγροτικές ροές με αποτέλεσμα να αυξάνονται οι απαιτήσεις για αστική γη αλλά και η δημιουργία παράνομων οικισμών. (Polyzos, Minetos 2008)

Με βάση την θεωρία των αστικών χρήσεων γης όπως έχει αναπτυχθεί από τον Leven η κατανομή των χρήσεων γης είναι ανεξάρτητη από τους μηχανισμούς οι οποίοι

καθορίζονται από τα αστικά χωρικά μοντέλα των διοικητικών κέντρων των πόλεων αλλά εξαρτάται από τα νοικοκυριά τα οποία διαθέτοντας ένα συγκεκριμένο εισόδημα προσπαθούν να επιτύχουν ένα επίπεδο ικανοποίησης. Έτσι, η χωρική κατανομή των χρήσεων γης εξαρτάται από τον οικονομικό προϋπολογισμό των νοικοκυριών, την απόσταση των αγροτεμαχίων που διαθέτουν από το κέντρο της πόλης και από την θέση της εργασίας. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα καθώς οι πόλεις να αναπτύσσονται να αυξάνονται τα ενοίκια εις βάρος των εργατικών τάξεων οι οποίες αναγκάζονται να καταφύγουν στην απόκτηση κατοικίας μέσω της αυθαίρετης δόμησης.

Τέλος, σύμφωνα με την Sassen έχει αναπτύξει την έννοια της παγκόσμιας πόλης με σκοπό να περιγράψει τις επιπτώσεις της παγκοσμιοποίησης στην δομή των πόλεων. Η παγκοσμιοποίηση έχει κοινωνικές, πολιτικές και οικονομικές επιπτώσεις οι οποίες διαχρονικά αλλάζουν με αποτέλεσμα οι ίδιοι οι άνθρωποι να πια να ανταποκρίνονται ώστε να λύσουν τα προβλήματα τους. Παράδειγμα αυτής της αλλαγής είναι μια οργάνωση για την βελτίωση των συνθηκών των κατοίκων των παραγκουπόλεων στην Βομβάη. Τέτοιου είδους δράσεις έχουν τοπικό χαρακτήρα παρόλα αυτά μέσω της δικτύωσης βοηθούν σημαντικά κάποιες χώρες να αντιμετωπίσουν παρόμοια προβλήματα. (Polyzos, Minetos 2008)

Όλες οι παραπάνω αναφορές θεωρούν σημαντική αιτία του φαινομένου το εισόδημα των κατοίκων των περιοχών. Επιπλέον εντοπίζουν σημαντική σχέση ανάμεσα σε αυτό και στον τρόπο διαχείρισης της γης και στην αστική εξάπλωση.

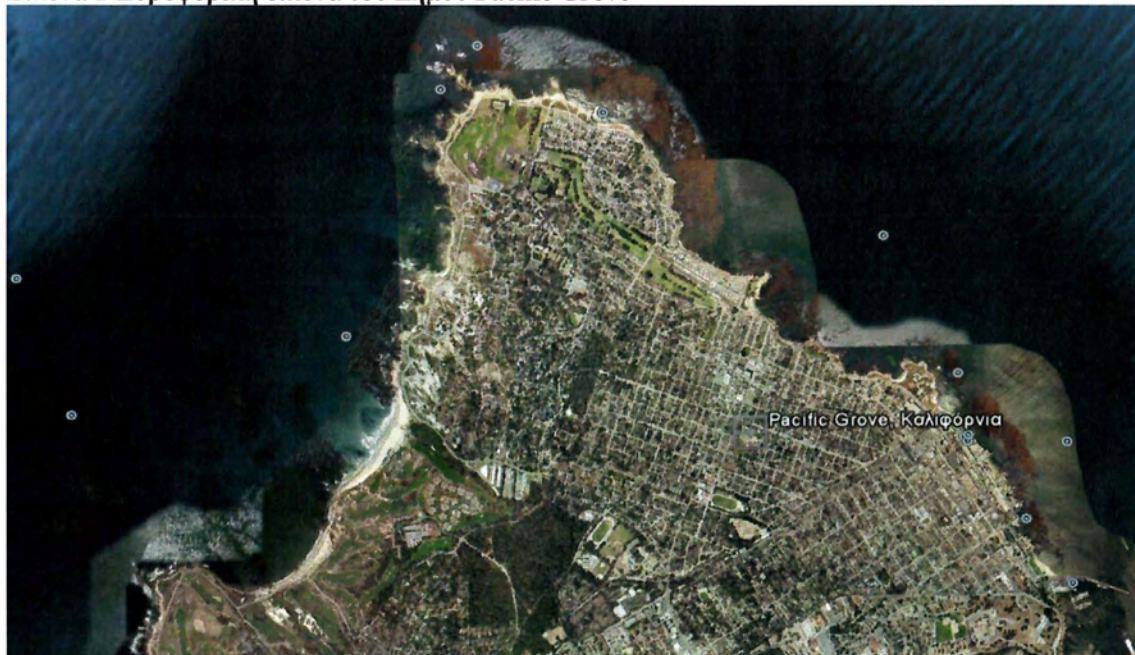
2.5 Παραδείγματα

Η αυθαίρετη δόμηση, όπως αναφέρεται και παραπάνω, είναι ένα φαινόμενο το οποίο απασχολεί πολλές χώρες του κόσμου, είτε αυτές ανήκουν στον λεγόμενο αναπτυγμένο κόσμο είτε στον αναπτυσσόμενο. Για την καλύτερη κατανόηση του φαινομένου και την σύγκριση μεταξύ των μορφών του φαινομένου με πραγματικά δεδομένα θα ήταν σημαντική η απόδοση παραδειγμάτων. Παρακάτω παρουσιάζονται πόλεις στις οποίες εμφανίζεται έντονα το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης σε τρεις χώρες του πλανήτη οι οποίες ανήκουν σε τρεις κατηγορίες χώρων: υπό ανάπτυξη, αναπτυσσόμενες, αναπτυγμένες.

2.5.1 Η περίπτωση των ΗΠΑ

Στις ΗΠΑ υπάρχουν αρκετές διαφοροποιήσεις όσον αφορά τον τρόπο εμφάνισης του φαινομένου αλλά και την αντιμετώπιση του, λόγω της συστήματος διακυβέρνησης της χώρας (ομοσπονδιακό κράτος) και της νομικής αυτοτέλειας που παρουσιάζουν οι δήμοι των πολιτειών. Εξαιτίας αυτής της διαφοροποίησης στα πλαίσια της παρούσας εργασίας θα παρουσιάσουμε την έκταση του φαινομένου αλλά και τον τρόπο αντιμετώπισης του στην πόλη Pacific Grove της Καλιφόρνια.

Η Pacific Grove είναι μια παράκτια μικρή πόλη της ακτής Monterey στην οποία το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης αυξάνονταν σημαντικά μέχρι την στιγμή όπου η δημοτική αρχή αποφάσισε να επέμβει με σκοπό να επιλύσει το πρόβλημα. Για την αντιμετώπιση του φαινομένου, το οποίο είχε και περιβαλλοντικές προεκτάσεις ο δήμος έδωσε τα κίνητρα και την ευκαιρία στους κατοίκους να νομιμοποιήσουν τα παράνομα κτίσματα τους και τα λοιπά παράνομα ακίνητά τους. Η διαδικασία ήταν απλή και είχε ως εξής : οι ιδιοκτήτες των παράνομων ιδιοκτησιών συμπλήρωναν μια απλή δήλωση, σε ένα συγκεκριμένο χρονικό περιθώριο πέρα από το οποίο τα μη δηλωμένα κτίσματα θεωρούνταν παράνομα και θα αντιμετώπιζαν τις διώξεις του νόμου. Επιπλέον, για το κτίρια τα οποία δεν πληρούσαν τις προϋποθέσεις νομιμοποίησης (κτιριολογικές και πολεοδομικές) και οι ιδιοκτήτες τους δεν είχαν την οικονομική δυνατότητα να προβούν στις απαιτούμενες αλλαγές ώστε να θεωρούνται νόμιμα ο δήμος κάλυπτε σημαντικό ποσοστό για της χρηματοδότησης των παρεμβάσεων.

Εικόνα 1-Δορυφορική εικόνα του Δήμου Pacific Grove

Πηγή: Google Earth, 2010

Με το πρόγραμμα αυτό η δημοτική αρχή επιδίωκε την αύξηση του αριθμού των νομίμων και ασφαλών σπιτιών στον δήμο, την βελτίωση δηλαδή του υπάρχοντος κτιριακού αποθέματος. Με αυτόν τον τρόπο εξασφαλίζονται θετικά αποτελέσματα και για τις δύο πλευρές. Για τους ιδιοκτήτες τα οφέλη ήταν αυτονόητα, όσο για τον δήμο το πρόγραμμα εξασφάλισε σε ένα σημαντικό βαθμό την μείωση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης και κατά συνέπεια μείωσε τις επιπτώσεις πολεοδομικές και περιβαλλοντικές.

Εικόνα 2-Αστικός Ιστός Pacific Grove



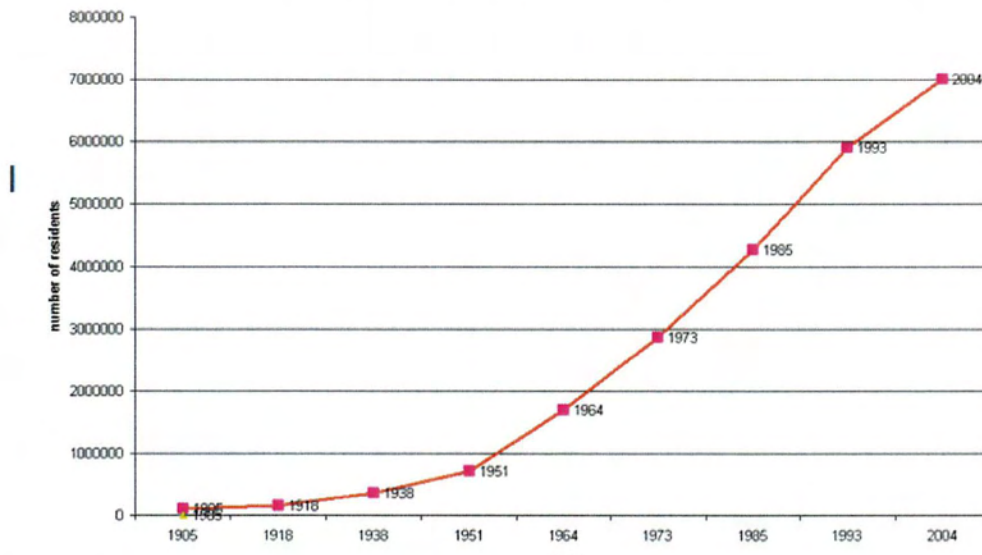
Πηγή: <http://pics4.city-data.com/mapszip/zma29939.png>

Τέλος, σημαντικό χαρακτηριστικό του Προγράμματος είναι το γεγονός ότι τα κτίρια τα οποία τελικά νομιμοποιούνταν κάλυπταν όλα τους πολεοδομικούς και κτιριολογικούς κανονισμούς και δεν νομιμοποιούνταν μόνο επειδή τύχαινε να ανήκουν στα όρια μιας συγκεκριμένης περιοχής (Σαμαράς 2008)

2.5.2 Η πόλη Ciudad Bolivar

Η Ciudad Bolivar είναι ο μεγαλύτερος αυθαίρετος οικισμός στο περιαστικό χώρο της Μπογκοτά, της πρωτεύουσα της Κολομβίας. Η ανάπτυξη της Ciudad Bolivar και των άλλων αυθαίρετων οικισμών οι οποίοι έχουν αναπτυχθεί στην περιφέρεια της πρωτεύουσας της Κολομβίας δημιουργήθηκαν κυρίως λόγω της εισροής μεταναστών από την ύπαιθρο. Οι κάτοικοι της υπαίθρου μετακινούνταν στην πρωτεύουσα για να ξεφύγουν από την βία την οποία αντιμετώπιζαν στις αγροτικές περιοχές. Αυτό το κύμα μεταναστών για να καλύψει τις στεγαστικές του ανάγκες, μη μπορώντας να ανταπεξέλθει στο ύψος των ενοικίων, κατέφυγε κατά κύριο λόγο στην δημιουργία αυθαίρετων κατοικιών. Χαρακτηριστικό είναι το γεγονός ότι στην Μπογκοτά οι αυθαίρετοι οικισμοί καλύπτουν το 29% της έκτασης της πόλης και φιλοξενούν το 22% του πληθυσμού της.

Εικόνα 3 -Η πληθυσμιακή εξέλιξη της περιοχής η οποία συνδέεται με την αύξηση του φαινομένου
Ciudad Bolivar: Population Growth



Πηγή: (Rueda-Garcia, 2003)

Περισσότερα από 400.000 σπίτια έχουν κατασκευαστεί στην Ciudad Bolivar καλύπτοντας τις πολύ βασικές ανάγκες των κατοίκων. Τα σπίτια αυτά κατασκευάστηκαν από τους κατοίκους χωρίς άδεια ενώ δεν εντάσσονται σε κανενός είδους σχεδιασμό. Το μεγαλύτερο ποσοστό των κτισμάτων ιδιοκατοικείται ενώ μόλις το 37 % κατοικείται από τους ενοικιαστές. Επιπλέον οι παράνομες αυτές κατασκευές χρησιμοποιούνται παράλληλα και ως επαγγελματικές στέγες για κάποιους κατοίκους.

Εικόνα 4- Κατοικία στην Ciudad Bolivar



Εικόνα 5 Άποψη της πόλης

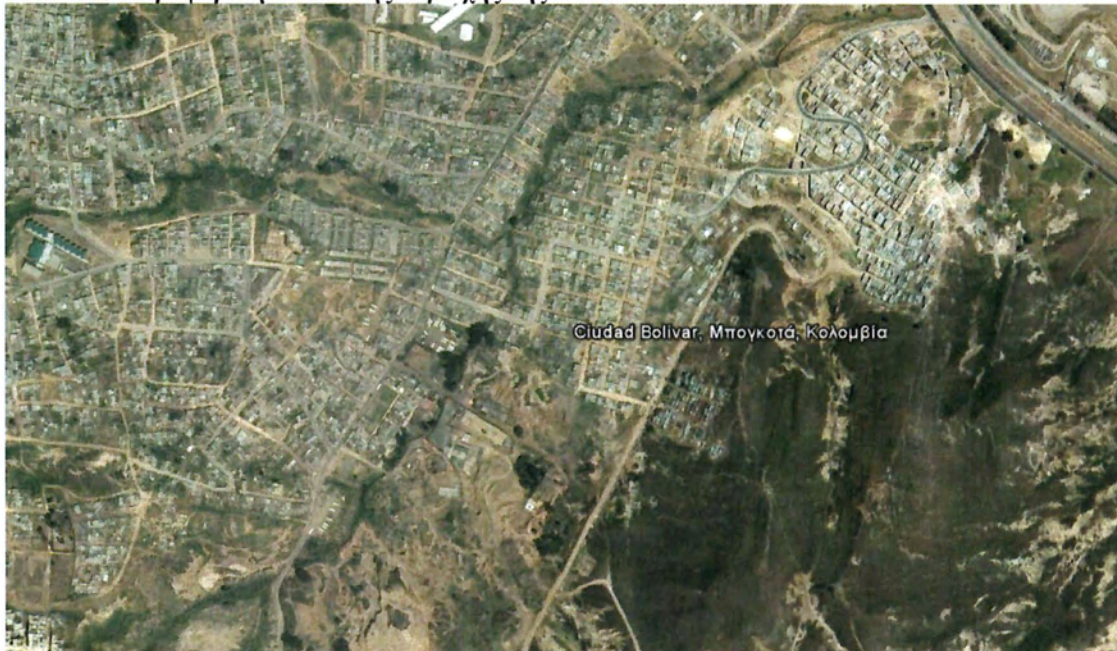


Πηγή: (Rueda-Garcia, 2003)

Οι κοινωνικές συνθήκες οι οποίες επικρατούν στην πόλη είναι απογοητευτικές όπως παρουσιάζονται από τους δείκτες κοινωνικού εξοπλισμού. Η πόλη έχει από τους χαμηλότερους δείκτες πρασίνου ανά κάτοικο αλλά και υψηλά ποσοστά βίας και ανασφάλειας λόγω έλλειψης αστυνομικών τμημάτων. Παρά τις πολυάριθμες

παρεμβάσεις που πραγματοποιήθηκαν στην περιοχή από διεθνείς οργανισμούς, ΜΚΟ και φορείς της πόλης, η Ciudad Bolivar παρουσιάζει έλλειψη της πρόσβασης στις δημόσιες υπηρεσίες. Επιπλέον χαρακτηρίζεται από χαμηλό αριθμό των γραμμών τηλεφώνου, αποτυχίες σύνδεσης με το δίκτυο υδροδότησης και αποχέτευσης, καθώς και την ανεπαρκή κάλυψη των υπηρεσιών καθαρισμού. Οι δείκτες αυτοί έχουν βελτιωθεί την τελευταία δεκαετία, παρόλα αυτά οι συνθήκες συνεχίζουν να μην είναι κατάλληλες για διαβίωση.

Εικόνα 6- Δορυφορική εικόνα της περιοχής της Ciudad Bolivar



Πηγή: Google Earth, 2010

Οι δράσεις της κυβέρνησης της Κολομβίας για την αντιμετώπιση του φαινομένου αφορούν είτε την νομιμοποίηση των περιοχών αυθαίρετης κατοικίας είτε την εκπόνηση προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης. Η νομιμοποίηση αφορά ήδη αναπτυγμένους αυθαίρετους οικισμούς στους οποίους παρέχεται δυνατότητα σύνδεσης στα δίκτυα υδροδότησης, ηλεκτροδότησης και μεταφορικών υποδομών.

Η εκπόνηση προγραμμάτων αστικής ανάπτυξης προσπάθησε αποτυχημένα να βοηθήσει στην μείωση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Ο Δήμος δημιούργησε έναν οργανισμό (Metrovivienda) ο οποίος εξασφαλίζει την απόκτηση περιστατικών εκτάσεων στις οποίες δημιουργεί υποδομές και δίκτυα κοινής ωφέλειας. Σε δεύτερο στάδιο τα μεταπωλεί την αστικοποιημένη γη σε κατασκευαστές με σκοπό την δημιουργία περιοχών κατοικίας. Η κύρια αδυναμία αυτού του προγράμματος είναι ότι δεν

αντιμετωπίζει τις ανάγκες των οικογενειών που είναι πάρα πολύ φτωχοί για να αγοράσουν ένα σπίτι. Οι οικογένειες πρέπει να αναπτύξουν τις δικές τους πρακτικές για την εύρεση κατοικίας (συνήθως στα πιο ανεπιθύμητα τμήματα της πόλης) και συχνά καταλήγουν σε περιοχές που δεν προορίζονται για την κατασκευή, λόγω των κινδύνων για το περιβάλλον.

2.5.3 Το παράδειγμα του Cape town

Η μεγάλη πληθυσμιακή έκρηξη και οι συνεχείς μετακινήσεις πληθυσμού προκάλεσαν και στην αφρικανική ήπειρο την εμφάνιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Παρόλα αυτά οι μορφές εμφάνισης του φαινομένου στις χώρες της Αφρικής και συγκεκριμένα στην Νότια Αφρική διαφέρουν σημαντικά από τις τυπολογίες οι οποίες συναντώνται παγκοσμίως. Αυτό συμβαίνει κυρίως λόγω του κοινωνικού διαχωρισμού ο οποίος επικρατούσε στην χώρα εξαιτίας της αποικιοκρατίας Έτσι, στις περισσότερες πόλεις της ηπείρου όπως και στο Cape Town επικράτησε η αποικιακή πολεοδομία. Επικρατούσε δηλαδή διαχωρισμός των πόλεων σε "Ευρωπαϊκές" και "Αφρικανικές" πόλεις. Οι πρώτες ήταν προστατευμένες στα πλαίσια των αυστηρών πολεοδομικών διατάξεων αλλά παρόλα αυτά περιβάλλονταν από παράνομους οικισμούς των φτωχότερων κοινωνικών ομάδων αυξάνοντας τις ανισότητες μεταξύ των πλουσίων και φτωχών. (Καραμήτσιου , 2010)

Εικόνα 7- Αυθαίρετος Οικισμός στην Ν.Αφρική



Πηγή: (South Africa Shack Dwellers-Movement 2010)

Οι παράνομοι οικισμοί κατασκευάζονται από τους ίδιους τους κατοίκους χρησιμοποιώντας προσωρινά δομικά υλικά. Επιπλέον δεν διαθέτουν τις απαραίτητες υποδομές κοινής ωφέλειας. Η διαφοροποίηση τους από τις άλλες μορφές αυθαίρετης δόμησης που συναντώνται παγκοσμίως έγκειται στην τοποθεσία τους, στην κατάσταση

τους, στις προσπάθειες αναβάθμισης και στο θεσμικό πλαίσιο που τις διέπουν. Ο πιο συνηθισμένος τύπος αυθαίρετης κατοικίας ο οποίος συναντάται αποκλειστικά στις πόλεις της Νοτίου Αφρικής είναι η κατασκευή καλυβών στις πίσω αυλές νόμιμων κατοικιών. Παρόλα αυτά εντοπίζονται και άλλες μορφές αυθαίρετης δόμησης όπως οι ανεξάρτητες αυθαίρετες κατοικίες και οι καταλήψεις κτιρίων και κατοικιών με άλλο είδους αυθαιρεσίες στο εσωτερικό τους.

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης εντείνονταν σημαντικά με το 40% των κατοικιών να κατασκευάζονται παράτυπα από ακατάλληλα υλικά μέχρι το 2004. Το 2004 η δημοτική αρχή πρότεινε για υλοποίηση την εφαρμογή μιας νέας στρατηγικής η οποία περιελάμβανε ένα πρόγραμμα εξειδικευμένο για την αναβάθμιση των περιοχών αυθαίρετης δόμησης. Η στρατηγική είχε ως στόχο την σταθεροποίηση και την ένταξη αυτών των περιοχών στο ευρύτερο αστικό ιστό στα πλαίσια της συνεργασίας όλων των εμπλεκόμενων φορέων.

Εικόνα 8- Σύνδεση στα δίκτυα κοινής ωφέλειας σε αυθαίρετο οικισμό στο Cape Town



Πηγή: (South Africa Shack Dwellers-Movement, 2010)

Το πρόγραμμα (The Emergency Servicing of Informal Settlements Project) κατηγοριοποιούσε τους οικισμούς σε αυτούς που είναι κατάλληλες για την περαιτέρω αναβάθμιση και σε εκείνους οι οποίοι χωροθετούνταν σε εκτάσεις που δεν είναι κατάλληλες για μόνιμη διευθέτηση. Η πρώτη κατηγορία οικισμών θα συνδεόταν άμεσα με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας σε πρώτη φάση ενώ στην δεύτερη φάση θα εντάσσονταν στο σχέδιο πόλης. Η δεύτερη κατηγορία θα συνδέονταν με προσωρινά δίκτυα

υποδομών τα οποία θα βοηθούσαν στην εξυγίανση του αστικού περιβάλλοντος με σκοπό να ενταχθούν μελλοντικά στο σχέδιο πόλης. (Nick Graham, 2004)

Τα αποτελέσματα του προγράμματος ήταν εντυπωσιακά αφού σε λιγότερο από δύο μήνες το 90 % των περιοχών αυθαίρετης δόμησης είχε συνδεθεί με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας ενώ για το υπόλοιπο 10% δεν εξασφαλίστηκε η άδεια από τους ιδιοκτήτες γης για την παρέμβαση του δήμου. Γεγονός το οποίο αναδεικνύει την σημασία της πολιτικής βούλησης στην επίλυση του προβλήματος της αυθαίρετης δόμησης

3 Η αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα

3.1 Ορισμοί

Δεν υπάρχει σαφής ορισμός της έννοιας της αυθαίρετης δόμησης. Η έννοια αυτή συνήθως εξαρτάται από το θεσμικό πλαίσιο και του ισχύοντες πολεοδομικούς κανονισμούς και απαγορεύσεις. Στην Ελλάδα σύμφωνα με το θεσμικό πλαίσιο αυθαίρετο χαρακτηρίζεται κάθε κτίσμα το οποίο κτίστηκε έξω από κάθε νόμο, κανονισμό ή άλλη θεσμική διαδικασία και συγκεκριμένα αυτό το οποίο ανοικοδομήθηκε χωρίς άδεια ή με βάση άδεια που ανακλήθηκε ή τέλος κατά παράβαση των σχετικών διατάξεων.

(http://www.sadas-pea.gr/ARXITEKTONES_54.pdf)

Με βάση τις ισχύουσες διατάξεις γίνεται διαχωρισμός των αυθαιρέτων σε δύο κατηγορίες :

- Τα κτίσματα που έχουν οικοδομηθεί μέχρι την 31/12/03
- Τα κτίσματα που έχουν οικοδομηθεί μετά την έναρξη της ισχύος του νόμου 3212/03

Για τα αυθαίρετα κτίσματα της πρώτης κατηγορίας επιτρέπεται η σύνδεση με τα δίκτυα παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και ύδρευσης¹ εφόσον πληρούν τις παρακάτω προϋποθέσεις :

- Βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή εντός των ορίων οικισμού που προϋπήρχε του 1923 ή εντός εγκεκριμένων ορίων του οικισμού κάτω των 2000 κατοίκων ή εντός εγκεκριμένου Γενικού Πολεοδομικού Σχεδίου ή εντός Ζώνης Οικιστικού ελέγχου και σε περιοχή που προορίζεται για οικιστική ανάπτυξη.
- Βρίσκονται εντός των ορίων των σχεδίων και των ζωνών της προηγούμενης κατηγορίας και αποτελούν την κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη ενώ έχουν εμβαδό 120τ.μ.

Από τις παραπάνω κατηγορίες εξαιρούνται όσα αυθαίρετα κτίσματα βρίσκονται μέσα σε αρχαιολογικούς χώρους, σε ζώνες απολύτου προστασίας προστατευόμενης

¹ Η σύνδεση στα δίκτυα αυτά ισχύει για τρία έτη ενώ εντός αυτού του χρονικού διαστήματος πρέπει να προσκομιστεί έγκριση της πολεοδομικής υπηρεσίας

περιοχής του Ν.1650/1986, σε δάση και αναδασωτέες εκτάσεις σε παραλία ή αιγιαλό.

Τα αυθαίρετα τα οποία ανεγείρονται μετά την ισχύ του νόμου 3212/2003 κατατάσσονται στις παρακάτω κατηγορίες :

- Πολεοδομικά αυθαίρετο: στην κατηγορία αυτή ανήκουν τα κτίρια ή τμήματα αυτών τα οποία κατασκευάζονται χωρίς την έκδοση άδειας ή καθ' υπέρβαση αδειας ή παραβιάζουν τους γενικούς και ειδικούς όρους δόμησης (ποσοστό κάλυψης, παρέκκλιση ορίων μεγέθους και σχήματος).
- Δομικά αυθαίρετο : στην κατηγορία αυτή ανήκουν τμήματα κτιρίων ή κατασκευών που παραβιάζουν τους λοιπούς όρους του Γ.Ο.Κ..
- Αυθαίρετο μεγάλης περιβαλλοντικής υποβάθμισης: στην κατηγορία αυτή ανήκουν τα πολεοδομικά αυθαίρετα που κατασκευάζονται σε αρχαιολογικούς χώρους, σε βιοτόπους, σε δάση και αναδασωτέες εκτάσεις, σε δημόσια κτίσματα και σε ρέματα.

Στους ιδιοκτήτες των παραπάνω αυθαίρετων κτισμάτων και κατασκευών καταλογίζονται πρόστιμα το ύψος των οποίων εξαρτάται από το εμβαδό, την χρήση, το είδος της κατασκευής καθώς και την τιμή ζώνης στην οποία βρίσκεται το αυθαίρετο.

3.2 Μορφές αυθαίρετης δόμησης

Η ταξινόμηση της αυθαίρετης δόμησης σε κατηγορίες ή μορφές εμφάνισης της μπορεί να προσεγγιστεί από διάφορες οπτικές. Η κατηγοριοποίηση του φαινομένου μπορεί να γίνει βάση του είδους της κατασκευής του αυθαίρετου, των κινήτρων που οδήγησαν στην οικοδομική αυθαιρεσία αλλά και του χαρακτήρα των κανόνων δικαίου και τέλος την περιοχή στην οποία εξελίσσεται το φαινόμενο.

Όσον αφορά την κατασκευή οι σημαντικότερες κατηγορίες της αυθαίρετης δόμησης είναι:

- Ανέγερση κατασκευής χωρίς την έκδοση άδειας οικοδομήσεως

- Αύξηση του επιτρεπόμενου συντελεστή δόμησης
- Υπέρβαση των καθορισμένων οικοδομικών γραμμών
- Δόμηση σε μη οικοδομήσιμα οικόπεδα

Ανάλογα με την αιτία ή το κίνητρο της αυθαιρεσίας διακρίνονται οι εξής μορφές αυθαίρετης δόμησης :

- Αυθαίρετα λόγω κερδοσκοπίας
- Αυθαίρετα λόγω άγνοιας ή παρανόησης ή πολυπλοκότητας της ισχύουσας νομοθεσίας ή ακόμα και λόγω ανεπαρκούς ενημέρωσης των αρμοδίων υπαλλήλων
- Αυθαίρετα λόγω της στεγαστικής ανάγκης, των υψηλών τιμών γης, τη υψηλής ζήτησης κατοικίας και της ανεπαρκούς κρατικής στεγαστικής πολιτικής.
- Αυθαίρετα τα οποία προέκυψαν λόγω της ανάγκης για δεύτερη κατοικία σε συνδυασμό με της έλλειψη κρατικής πολιτικής στο θέμα αυτό

Όσον αφορά την κατηγοριοποίηση των κανόνων δικαίου οι οποίοι παραβιάζονται τότε πρόκειται για αυθαίρετα των οποίων η ανοικοδόμηση αφορά παραβίαση:

- Πολεοδομικών κανονισμών
- Κτιριοδομικών κανονισμών
- Περιβαλλοντικών διατάξεων

Τέλος όσον αφορά την περιοχή στην οποία εμφανίζεται το φαινόμενο τα αυθαίρετα διακρίνονται στις εξής κατηγορίες:

- Αυθαίρετα στις εντός σχεδίου περιοχές ή αυθαιρεσίες εντός νομίμου κτιρίου
- Αυθαίρετα στις εκτός σχεδίου περιοχές ή εντός της ζώνης επιρροής της πόλης
- Αυθαίρετα εντός της ζώνης του αιγιαλού ή της παραλίας
- Αυθαίρετα σε άλλους είδους περιοχές όπως σε βιομηχανικές ή δασικές

3.3 Αιτίες της αυθαίρετης δόμησης

Η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί ένα από τα βασικότερα πολεοδομικά προβλήματα στην Ελλάδα. Στα οργανωμένα κράτη η αυθαίρετη δόμηση αποτελεί την εξαίρεση του κανόνα και συνήθως αντιμετωπίζεται αποτελεσματικά, στην Ελλάδα η αυθαίρετη δόμηση ούτε εξαιρετική περίπτωση αποτελεί, ούτε σε αυστηρές κυρώσεις υπόκεινται ενώ αντίθετα αποτελεί διαχρονική κατάσταση σε περιοδικές αιχμές που συχνά ελπίζει και απαιτεί την κατανόηση της πολιτείας.

Οι κυριότερες αιτίες της αυθαίρετης δόμησης όπως αυτές εμφανίστηκαν διαχρονικά στην Ελλάδα μπορούν κατηγοριοποιηθούν ως εξής:

1. Επείγουσες στεγαστικές ανάγκες μεγάλου τμήματος του ελληνικού πληθυσμού οι οποίες προέκυψαν από
 - Την σύσταση του ελληνικού κράτους
 - Την άμεση στέγαση του μεγάλου κύματος προσφύγων της μικρασιατικής καταστροφής
 - Την έντονη εσωτερική μετανάστευση που επικράτησε μετά το τέλος του Β' Παγκοσμίου Πολέμου και του εμφυλίου πολέμου προς τα μεγάλα αστικά κέντρα λόγω της βιομηχανικής ανάπτυξης που είχε ως αποτέλεσμα την ερήμωση της υπαίθρου και την διόγκωση των πόλεων
2. Οικονομικοί λόγοι
 - Οι χαμηλότερες εισοδηματικές τάξεις και ιδιαίτερα του πληθυσμού που μετακινήθηκε την περίοδο της εσωτερικής μετανάστευσης προς τα μεγάλα αστικά κέντρα αντιμετώπισε έντονο πρόβλημα στέγασης τόσο λόγω της αύξησης της ζήτησης στέγης όσο και λόγω της οικονομικής αδυναμίας του μετακινούμενου πληθυσμού
 - Οι χαμηλές τιμές των εκτός σχεδίου πόλεως εκτάσεων σε σύγκριση με τα ενταγμένα οικόπεδα
 - Ο περιορισμός του κόστους κατασκευής του αυθαιρέτου καθώς δεν εκδίδεται οικοδομική άδεια, ενώ δεν καταβάλλονται οι νόμιμες ασφαλιστικές εισφορές του δικαιούχου ενώ συχνά ο ιδιοκτήτης συμμετέχει ο ίδιος στις εργασίες κατασκευής

3. Κερδοσκοπικοί λόγοι

- Στην κατηγορία αυτή υπάρχει συνεργασία ιδιοκτητών γης οι οποίοι κατανέμουν την εκτός σχεδίου γη όπου διαθέτουν σε μικρά μη άρτια και οικοδομήσιμα οικοπέδα, με κερδοσκοπούς εργολάβους. Το κέρδος που προκύπτει από την αυθαίρετη δόμηση για τους ιδιοκτήτες εκτός σχεδίου γης, τους εμπλεκόμενους εργολάβους και τους αγοραστές αυθαίρετης κατασκευής έχει πολλαπλές σοβαρές επιπτώσεις στο περιβάλλον και το κράτος ως οργανωμένης κοινωνίας (Καραμήτσιου, 2008).

4. Πολεοδομικοί λόγοι

- Η αδράνεια της τοπικής αυτοδιοίκησης για πρόβλεψη, σχεδιασμό και ένταξη νέων περιοχών στα σχέδια πόλης οδήγησε διαχρονικά τις πόλεις σε ασφυκτική κατάσταση τόσο από πλευράς πολεοδομούμενων εκτάσεων όσο και κόστους κατασκευής.
- Η έλλειψη σχεδιασμού χρήσεων γης στον αστικό χώρο αλλά κυρίως στην ύπαιθρο
- Η έλλειψη κτηματολογίου
- Η πολεοδομική νομοθεσία αφήνει περιθώρια για καταστρατήγηση των πολεοδομικών οικοδόμησης από του ιδιώτες αλλά και τους εμπλεκόμενους εργολάβους. Δεν προβλέπεται ικανοποιητικός έλεγχος από τις κατά τόπους υπηρεσίες. Για παράδειγμα η δυνατότητα οικοδόμησης σε εκτός σχεδίου περιοχές, σε αγροτεμάχια μεγαλύτερα των 4000 τ.μ. ή σε ειδικότερες περιπτώσεις σε μικρότερες εκτάσεις ή η δυνατότητα που παρέχεται από τον νόμο για οικοδόμηση εντός δασικών εκτάσεων με ψευδή χαρακτηρισμό χρήσεως επιτρέπει την καταστρατήγηση των νομικών διατάξεων. Επιπλέον ο έλεγχος των οικοδομών από τις αρμόδιες υπηρεσίες προβάλλεται και τελείται μόνον κατόπιν καταγγελίας. Όλα αυτά έχουν ως αποτέλεσμα την άναρχη εκτός σχεδίου δόμηση, την μεγάλη οικολογική επιβάρυνση και την αδυναμία εφαρμογής σχεδίων ανάπτυξης και πολιτικής προστασίας των περιοχών αυτών.
- Έλλειψη μακροπρόθεσμου πολεοδομικού και χωροταξικού σχεδιασμού για τις χρήσεις γης, κυρίως στην περιφέρεια των πόλεων και οικισμών.

5. Πολιτικοί και κοινωνικοί λόγοι

- Όπως προκύπτει από τις επαναλαμβανόμενες αποφάσεις της εκάστοτε κυβέρνησης υπάρχει εξάρτηση των πολιτικών και της πολιτικής με τη κοινωνία που λαμβάνει την μορφή πελατειακών σχέσεων. Υπάρχουν συχνά και διαχρονικά αποφάσεις της πολιτείας για νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κατασκευών με την αιτιολογία ότι οι ιδιοκτήτες αυθαιρέτων δεν μπορούν να είναι δέσμιοι της αυθαιρεσίας τους για πάντα και ότι πρόκειται για οικονομικά αδύναμες κοινωνικά ομάδες που δεν είχαν άλλες επιλογές. Αυτό ίσχυε σε σημαντικό βαθμό για αυθαίρετες κατασκευές την χρονική περίοδο μετά τον εμφύλιο πόλεμο και την μεγάλη αστικοποίηση του πληθυσμού κατά την δεκαετία του 1960, δεν ίσχυε όμως για την περίοδο του 1980 όταν άρχισε να αναπτύσσεται το φαινόμενο της αυθαίρετης παραθεριστικής κατοικίας. Την περίοδο αυτή το φαινόμενο αφορά κατοικίες εύρωστων οικονομικά κοινωνικά ομάδων, με καταπάτηση της αιγιαλίτιδας ζώνης και δασικών εκτάσεων, αρχαιολογικών χώρων ακόμη και προστατευόμενων περιοχών.
- Η επαναλαμβανόμενη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων δημιούργησε στο κοινωνικό σύνολο στην πεποίθηση ότι οποιαδήποτε αυθαίρετη κατασκευή θα νομιμοποιηθεί κάποια στιγμή στο μέλλον λόγω της κοινωνικής πίεσης στα πολιτικά κόμματα και στην εξάρτηση του πολιτικού συστήματος από την κοινωνία. Δεν είναι τυχαίο ότι και μετά την νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κτισμάτων με τον νόμο 1337/1983 ο αριθμός τους έφτασε σύμφωνα με στοιχεία το 1.000.000 (Καραμήτσιου, 2008).

3.4 Ιστορική επισκόπηση του Φαινομένου

Το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης είναι άμεσα εξαρτώμενο από τις κοινωνικό-οικονομικές και πολιτικές παραμέτρους που διέπουν το περιβάλλον στο οποίο ενυπάρχει. Στις δεκαετίες που μεσολάβησαν από την εμφάνισή του το φαινόμενο πέρασε από διάφορα στάδια, καθένα από το οποίο εμφάνισε μια σειρά διαφορετικών χαρακτηριστικών. Τα χαρακτηριστικά αυτά δεν περιορίστηκαν στους ίδιους κοινωνικούς, οικονομικούς και πολιτικούς παράγοντες που οδήγησαν την εμφάνιση

του φαινομένου αλλά επεκτάθηκαν και σε χαρακτηριστικά που σχετίζονται με την γεωγραφική καταγωγή του αυθαιρέτου και την επικρατούσα φύση του.

Αναφορικά με την καταγωγή, αυτή σχετίζεται με τις περιοχές οι οποίες τείνουν να εμφανίζουν την μεγαλύτερη συχνότητα εμφάνισης σε καθένα από τα στάδια εξέλιξης του φαινομένου. Όσον αφορά την επικρατούσα φύση, πρόκειται ουσιαστικά για διαφορετικές κατηγορίες αυθαιρέτων που εντοπίζονται σε τρεις ακόλουθες περιόδους από τις επιμέρους φάσεις της εξελικτικής πορείας του φαινομένου.

Τα επιμέρους στάδια από τα οποία πέρασε το φαινόμενο συνοψίζονται στις τρεις ακόλουθες περιόδους :

- Η περίοδος των δεκαετιών 1920- 1930 (εισροή μεταναστών)
- Η περίοδος 1960- 1980 (πολιτική γης)
- Η περίοδος 1990 έως σήμερα (νέα γενιά αυθαιρέτων)

Η πρώτη περίοδος αποτελεί στην ουσία την αρχή του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα. Ήταν αποτέλεσμα της ανικανότητας της χώρας να καλύψει τις στεγαστικές ανάγκες ενός κύματος 1500000 προσφύγων από την Μικρά Ασία και τον Πόντο και αποτέλεσε την άτυπη πολιτική που χρησιμοποιήθηκε από το ελληνικό κράτος για την αστική επέκταση και την στέγαση κυρίως των χαμηλών οικονομικών και κοινωνικών στρωμάτων.

Η διαδικασία της ανεξέλεγκτης οικιστικής ανάπτυξης της Αθήνας αλλά και των άλλων αστικών κέντρων, κατά τον 19^ο αιώνα προκλήθηκε από γαιοκτήμονες που οικοπεδοποιούσαν τις εκτός σχεδίου πόλης περιοχές, σύμφωνα με πρόχειρα τοπογραφικά διαγράμματα και χωρίς καμία ουσιαστική μελέτη και τις οποίες πουλούσαν στην συνέχεια τμηματικά ως αξιοποιημένη ή αναξιοποίητη γη. Οι νέοι ιδιοκτήτες των οικοπέδων αφού τα οικοδομούσαν στην συνέχεια πίεζαν την ελληνική πολιτεία για την νομιμοποίησή τους. Το κράτος τελικά λόγω των έντονων πολιτικών πιέσεων και εσωτερικών αδυναμιών ενέδιδε νομιμοποιώντας και εντάσσοντας συνεχώς νέες περιοχές (Μαλούτας Θ., Οικονόμου Δ., 1988) .

Παρά το γεγονός της έκδοσης από την πολιτεία του νόμου του 1923 «περί σχεδίων πόλεων κτλ» για τον περιορισμό της εκτός σχεδίου δόμησης, τα αποτελέσματα δεν ήταν αναμενόμενα, όπως άλλωστε και με τον ειδικό νόμο του 1926 κατά της δόμησης σε αγροτεμάχια από τους γαιοκτήμονες. Εξάλλου η πραγματική διάθεση της πολιτείας δεν ήταν να περιορίσει το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης. Αυτό διαφαίνεται από την μεταγενέστερη νομοθεσία σύμφωνα με την οποία η ελάχιστη οικοδομήσιμη επιφάνεια στις παρυφές τις πόλεις μειώθηκε από 8000 τ.μ. το 1926 σε 2000 το 1950 και σε 1000 το 1958. (Ρόκος 1981).

Μέσω της αυθαίρετης δόμησης η πολιτεία επιδιώκει να λύσει το πρόβλημα της λαϊκής στέγης «μεταβιβάζοντας» την αρμοδιότητα της ανοικοδόμησης από την ίδια στους οικιστές. Χαρακτηριστικό στοιχείο του φαινομένου είναι πως το βάρος της λαϊκής στέγης το επωμίστηκε σε ποσοστό 16% η αυθαίρετη δόμηση στις εκτός σχεδίου περιοχές, ενώ η ανοικοδόμηση από τους διάφορους δημόσιους φορείς δεν ξεπερνούσε το 5 %. (Μαρμαράς 2002).

Κύριο γνώρισμα αυτής της περιόδου, πέρα από το γεγονός της τεράστιας συσσώρευσης μεταναστών αποτελεί και η αστικοποίηση που ακολουθεί. Μετά το τέλος το 1928 όποτε και σταματούν οι μετακινήσεις, η κατανομή του αστικού πληθυσμού διαμορφώνεται ως εξής: 39% ντόπιου, 27, 7% πρόσφυγες και 33,3% εσωτερικοί μετανάστες. Η Αθήνα, ο Πειραιάς και η Θεσσαλονίκη αποτέλεσαν τα σημαντικότερα αστικά συγκροτήματα στην διαδικασία αποκατάστασης των προσφύγων. Το διάστημα 1920-1928 ο πληθυσμός της ευρύτερης περιοχής της πρωτεύουσας διπλασιάστηκε με τον Πειραιά και την Καλλιθέα να φιλοξενούν το μεγαλύτερο αριθμό προσφύγων. Στην Θεσσαλονίκη ο πληθυσμός των προσφύγων είναι 40% και οι ρυθμοί αστικοποίησης αυξάνονται ραγδαία τις δύο επόμενες δεκαετίες.

Εντούτοις ήδη από το 1925 ο έλεγχος της οικιστικής ανάπτυξης ξεφεύγει από τα χέρια της ελληνικής πολιτείας. Οι οικισμοί του Ταμείου Περιθάλψεως Προσφύγων, της ΕΑΠ και του Υπουργείου περιτριγυρίστηκαν από αυθαίρετους οικιστές που εγκαταστάθηκαν παράνομα στις παρυφές του. Ουσιαστικά η Επιτροπή είχε αποφασίσει μόνη την κατεύθυνση προς την οποία θα επεκτεινόταν η Πρωτεύουσα ενώ ο όγκος και ο βαθμός της οικιστικής εξάπλωσης καθώς και η πληθυσμιακή

αύξηση των νέων συνοικισμών ελέγχονταν πλέον από την λαϊκή μικροοικοδόμηση και την αυθαίρετη δόμηση.

Η οικιστική διασπορά ιδιαίτερα στην Αθήνα ήταν ταχύτατη. Ενώ την ίδια περίοδο δημιουργήθηκαν στα πολεοδομικά συγκροτήματα της Αθήνας και της Θεσσαλονίκης οι αυθαίρετοι οικισμοί Λιόσια, Καματερό Ζεφύρι και Άνω Τούμπα, Πολίχνη, Σταυρούπολη και Εύοσμος αντίστοιχα.

Τα αποτελέσματα ωστόσο της ανεξαρτησίας που δόθηκε στην ιδιωτική πρωτοβουλία οικιστικής ανάπτυξης και της ανοχής της πολιτείας θα οδηγήσουν αυτήν την χρονική περίοδο σε δυσμενείς καταστάσεις όσον αφορά την φύση των κατασκευών. Το 1927 το 71% των προσφυγικών οικογενειών στα ελληνικά αστικά κέντρα ζουν σε προσφυγικούς οικισμούς ενώ μόνο το 29% σε ιδιωτικές κατοικίες. Οι προσφυγικές οικογένειες σε ποσοστό 35% σε κτίρια της ΕΑΠ και ΤΠΠ. Η πλειοψηφία των οικογενειών όμως διέμενε σε ενοικιαζόμενες κατοικίες (38%) και σε χαμόσπιτα ή τρώγλες τα οποία οικοδομήθηκαν από τους πρόσφυγες (27%). (Νάσιος 2004)

Η λύση που δόθηκε σε ένα από τα μεγαλύτερα οικονομικά και κοινωνικά προβλήματα που είχαν απασχολήσει το ελεύθερο ελληνικό κράτος απέδωσε μόνο θεωρητικά αφού σε καμία περίπτωση η ποιότητα δεν είναι η καλύτερη δυνατή. Μπορεί το ελληνικό κράτος να κατάφερε ακόμα και δια της απουσίας του να λύσει το στεγαστικό πρόβλημα σε μεγάλο βαθμό και με την ελάχιστη δυνατή οικονομική επιβάρυνση, μακροπρόθεσμα όμως τα αποτελέσματα αυτής της πολιτικής επιλογής απέδειξαν το πόσο λανθασμένη και επιβλαβής ήταν. Τα φαινόμενα κερδοσκοπίας σχετικά με την αστική γη και την αυθαίρετη οικοδόμηση, η οικονομική εκμετάλλευση των οικιστών και η σπατάλη του δημοσίου χρήματος προκειμένου οι παράνομοι οικισμοί να γίνουν βιώσιμοι ήταν μια πλευρά του νομίσματος. Όταν από την άλλη πλευρά η απρογραμματιστή οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και η ασύμφορη επέκταση των κοινωνικών δικτύων σε συνδυασμό με τον ταξικό γεωγραφικό διαχωρισμό τους θα άλλαζε για πάντα την μορφή και την οργανική δομή των σύγχρονων ελληνικών πόλεων.

Την επόμενη περίοδο (1960-1980) αρχίζει να αναπτύσσεται και να εξελίσσεται με ραγδαίους ρυθμούς και πάλι το φαινόμενο το οποίο με την ευρύτερη έννοια του έχει

απασχολήσει τις προηγούμενες δεκαετίες το ελληνικό κράτος. Στην προκειμένη περίπτωση επρόκειτο για μια εντελώς διαφορετική έκφανση του φαινομένου αφού αφορούσε την αυθαίρετη δόμηση β' κατοικίας και οφειλόταν όπως είναι φυσικό σε μια σειρά διαφορετικών αιτιών στα οποία όφειλε την ύπαρξη του, την εξέλιξη και την διάδοση του.

Αφορμή για την εκδήλωση της αυθαίρετης δόμησης αυτήν την περίοδο ήταν η κάλυψη μιας νέας οικιστικής ανάγκης η παραθεριστική κατοικία. Η παραθεριστική κατοικία αναπτύσσεται στην Ελλάδα ως μαζικό φαινόμενο τις τελευταίες τρεις δεκαετίες. Ο πρωταρχικός παράγοντας που δημιούργησε την ζήτηση ήταν η μεταπολεμική κατάκτηση τους δικαιώματος της άδειας μετ' αποδοχών, δεδομένου ότι μέχρι τότε σπάνιζε ο ελεύθερος χρόνος για παραθερισμό. Από την άλλη, οι απαράδεκτες πολεοδομικές συνθήκες οι οποίες διαμορφώθηκαν στις ελληνικές πόλεις κατά την φάση της αστικοποίησης ενέτειναν την ζήτηση αυτή. Η παραθεριστική κατοικία λειτουργούσε και ως επένδυση, αφού ο υψηλός βαθμός ανασφάλειας του πολίτη (χαμηλός βαθμός ανάπτυξης της μισθωτής εργασίας και κράτους πρόνοιας.) οδήγησε στην αυξημένη αποταμίευση και παράλληλα στην αναζήτηση ασφαλών τρόπων επένδυσης. Το ρόλο αυτό έπαιξε η παραθεριστική κατοικία η οποία επιπλέον ήταν δυνατό να προσφέρει να προσφέρει ένα επιπλέον εισόδημα στην οικογένεια μέσω της ενοικίασης. (Αλεξανδροπούλου, Μαρκάκης Καραχάλιος, 1999)

Για την καλύτερη κατανόηση της διαδικασίας παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας είναι ανάγκη να λάβουμε υπόψη μας ότι το ελληνικό πρότυπο παραθεριστικής κατοικίας διαμορφώθηκε στα πλαίσια μιας όχι και τόσο αναπτυγμένης αγοράς τουριστικών προϊόντων και υπηρεσιών. Το γεγονός αυτό σε συνδυασμό με τις μεγάλες αποταμιευτικές δυνατότητες των ελληνικών νοικοκυριών και την τάση για εξασφάλιση, είχε ως αποτέλεσμα την καθιέρωση ενός γενικευμένου οικογενειακού προτύπου παραγωγής παραθεριστικής κατοικίας. Το πρότυπο αυτό χαρακτηριζόταν από «μεγάλη κοινωνική διάχυση της δυνατότητας να αναπτυχθεί αυτόνομη και βιώσιμη οικονομική δραστηριότητα καθώς και από σημαντικά περιθώρια ρύθμισης των διαδικασιών κατανάλωσης από τους τελικούς χρήστες. (Αλεξανδροπούλου, Μαρκάκης Καραχάλιος, 1999)

Στα πλαίσια αυτών των γενικότερων κοινωνικών και οικονομικών συνθηκών σε συνδυασμό με την ανεκτική στάση της πολιτείας απέναντι στο φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης εμφανίστηκαν πρακτικές οι οποίες εξασφάλισαν την απόκτηση της β' κατοικίας στους επίδοξους ιδιοκτήτες με το ελάχιστο δυνατό κόστος. Για άλλη μια φορά στην σύγχρονη ελληνική ιστορία το φαινόμενο της κερδοσκοπίας όπως είχε συμβεί και κατά τη περίοδο της αστικοποίησης, και η εκμετάλλευση των χαμηλών επιχειρηματικών τάξεων θα διαμορφώσουν το προφίλ μιας οικοδομικής δραστηριότητας βασιζόμενη στην αυθαίρετη δόμηση θα στεγάσει τα όνειρα χιλιάδων πολιτών σε βάρος του ευρύτερου κοινωνικού συνόλου και ακόμη περισσότερο του περιβάλλοντος.

Διάγραμμα 1 - Εμπλεκόμενοι στην διαδικασία κατασκευής αυθαιρέτων



Πηγή: Ασημινάκη, 2008

Το γενικότερο αυτό φαινόμενο, το οποίο περιλαμβάνει και την δράση των οικοπεδοφάγων, ενισχύθηκε από την ίδια πολιτική γης που εφαρμόστηκε την συγκεκριμένη περίοδο και η οποία μηχανεύτηκε την λύση στην ζήτηση β' κατοικίας βρίσκοντας τρόπο να παρακάμψει τους νόμους της ελληνικής πολιτείας. Έτσι, σε σχέση με την ζήτηση γης για οικόπεδα, λόγω κυρίως της έλλειψης στοιχειώδους πολεοδομικής πολιτικής που να την ρυθμίζει, η παραπάνω κατάσταση μετέτρεψε το αθηναϊκό λεκανοπέδιο, κυρίως την δεκαετία το 1960 σε αντικείμενο κτηματικής κατάτμησης που τροφοδοτούσε ένα παράτυπο εμπόριο οικοπέδων. Συγκεκριμένα η απουσία πολιτικής για την αστική γη από την μια πλευρά και το γεγονός ότι το Νομοθετικό Διάταγμα του 1923 απαγόρευε την σύνταξη ιδιωτικών ρυμοτομικών σχεδίων και τις πωλήσεις αγροτεμαχίων από την άλλη, οδήγησαν στην αναζήτηση ενός μηχανισμού που θα λειτουργούσε παράνομα μεν, με την ανοχή του κράτους δε.

Βασική εκτροπή από την νομοθεσία, η οποία μεθοδεύτηκε μέσω της λειτουργία των οικοδομικών συνεταιρισμών η δυνατότητα που είχαν αυτοί να κατατέμνουν την γη στις παραλιακές λεωφόρους από 4 στρέμματα που ήταν σε μικρά οικόπεδα έκτασης ακόμα και 100-200 τ.μ.(Φιλίππιδης, 1990)

Ένα ακόμα χαρακτηριστικό γνώρισμα αυτής της περιόδου το οποίο συνέβαλε στην απήχηση της αυθαίρετης δόμησης ως μέσου απόκτησης παραθεριστικής κατοικίας ήταν μια ακόμη πρωτοτυπία του ελληνικού συστήματος. Πρόκειται για την δυνατότητα εγκατάστασης λυόμενου οικήματος που παρέχονταν στους ιδιοκτήτες οικοπέδων. Πιο συγκεκριμένα το Β.Δ. από 7/14.8.1967 για την εγκατάσταση λυόμενου έδωσε το πραγματικό έναυσμα για την εκδήλωση του φαινομένου της αυθαίρετης παραθεριστικής κατοικίας. Το Β.Δ. οδήγησε στην εξάπλωση ολόκληρων οικισμών λυομένων με διαδικασίες που είναι γνωστές όπως άλλωστε και ο τρόπος με τον οποίο τελικά νομιμοποιήθηκαν και σε αυτήν την περίπτωση τα αυθαίρετα. Χαρακτηριστικά παραδείγματα οικισμών που οικοδομήθηκαν αυτήν την περίοδο είναι η Σαλαμίνα,, το Πόρτο Ράφτη και η Λούτσα.

Τέλος ένα ακόμα στοιχείο που αποδεικνύει την ανεκτική στάση της πολιτείας στο φαινόμενο είναι η δυνατότητα που παρείχε στους αυθαιρετούντες να συνδέσουν το αυθαίρετό τους με τα δίκτυα κοινής ωφέλειας. Συγκεκριμένα καμία από τις υπηρεσίες του Ο.Τ.Ε. και των εκάστοτε δικτύων παροχής ύδρευσης δεν εξέταζε την νομιμότητα της οικοδομής προς σύνδεση. Όσον αφορά συγκεκριμένα την σύνδεση με το δίκτυο ύδρευσης αυτή γινόταν με το δίκτυο του οικείου Ο.Τ.Α. εφόσον αυτός διέθετε δίκτυο στην περιοχή. Η μοναδική δυσκολία ήταν η σύνδεση με το δίκτυο της Δ.Ε.Η., η οποία παρακαμπτόταν χάρη στο παραθυράκι του νόμου που επέτρεπε την σύνδεση με το δίκτυο εφόσον συνέτρεχαν λόγοι υγείας σε την σύμφωνη γνώμη του οικείου Νομάρχη.

Η ανυπαρξία φρόνησης για σχεδιασμό και ο πλημμελής έλεγχος των εκτός σχεδίου περιοχών σε συνδυασμό με τα τεράστια οικονομικά συμφέροντα και τις πελατειακές σχέσεις στην πολιτική σκηνή του τόπου, οδήγησαν για ακόμα μια φορά στην δίνη των αυθαιρέτων. Το φαινόμενο με την μορφή που παρουσιάστηκε δεν έπαψε να λαμβάνει χώρα ακόμα και στις μέρες μας μολονότι ο ν. 1337/1983 εκδόθηκε σε μια προσπάθεια ανάσχεσης του φαινομένου και οργάνωσης των περιοχών. Αξίζει να

σημειωθεί ότι ενώ στην πρώτη φάση η εμφάνιση του φαινομένου οφείλονταν στην αστικοποίηση, στην προκειμένη περίπτωση αυτό συνδέεται με την τάση εξόδου από την πόλη και την διάχυση στην ύπαιθρο και τον αγροτικό χώρο.

Η περίοδος από το 1990 μέχρι σήμερα αποτελεί την Τρίτη φάση της εξέλιξης του φαινομένου, η οποία διέπεται πλέον από εντελώς νέα χαρακτηριστικά τα οποία δεν θυμίζουν και πολύ τα όσα διαδραματιστήκαν κατά τις τελευταίες δεκαετίες. Έτσι παρά το γεγονός ότι οι δύο προηγούμενες περίοδοι εμφανίζουν σημαντικές διαφορές μεταξύ τους, τόσο σχετικά με τον λόγο για τον οποίο η αυθαίρετη δόμηση χρησιμοποιήθηκε σαν εργαλείο οικοδόμησης, όσο και για τον τύπο των κτιρίων που ως επί το πλείστον ανεγείρονταν σε κάθε μια χρονική περίοδο, έχουν ένα βασικό κοινό χαρακτηριστικό που τις διακρίνει από την τρίτη φάση.

Το κοινό αυτό χαρακτηριστικό δεν είναι άλλο από το είδος της αυθαιρεσίας που χρησιμοποιείται σε κάθε μια από τις τρεις περιόδους. Έτσι, ενώ στις δύο αρχικές περιόδους το φαινόμενο αφορά την λεγόμενη τυπική παρανομία² στην τρίτη φάση το πρόβλημα παίρνει μια εντελώς νέα μορφή και αφορά πλέον αυτό που αποκαλείται ουσιαστική παρανομία, την εν γένει δηλαδή παραβίαση των πολεοδομικών διατάξεων.

Είναι σημαντικό να επισημανθεί το γεγονός ότι και σε αυτήν την περίοδο το φαινόμενο των αυθαιρέτων εμφανίζεται και με την μορφή που είχε εμφανιστεί παλαιότερα και για τους λόγους που είχε συμβεί αυτό. Παρόλα αυτά τα νέα χαρακτηριστικά που αποκτά από την δεκαετία του 1990 και έπειτα είναι αυτά που το χαρακτηρίζουν και του δίνουν ουσιαστικά την νέα του μορφή.

Το φαινόμενο λοιπόν εμφανίζει δύο νέα χαρακτηριστικά :

- Αφορά πλέον σε μεγάλο βαθμό εν γένει παραβιάσεις των πολεοδομικών διατάξεων στις εντός σχεδίου περιοχές
- Γίνεται πλέον πιο εντατική εκμετάλλευση των νομοθετικών κενών και αδυναμιών

² Την ανέγερση οικοδομής χωρίς την νόμιμη άδεια από τα αρμόδια όργανα

Παρόλο που και αυτήν την περίοδο σε καμία περίπτωση δεν παρατηρείται οποιαδήποτε μείωση των παραγόμενων αυθαίρετων κατασκευών στην Ελλάδα ένα νέο ενδιαφέρον χαρακτηριστικό είναι αυτό που δίνει μια νέα τροπή στο φαινόμενο. Το νέο αυτό χαρακτηριστικό είναι μια σταδιακή αύξηση που παρατηρείται στην υπέρβαση των κείμενων πολεοδομικών διατάξεων, κυρίως στις εντός σχεδίου περιοχές, με σκοπό την εξασφάλισης μεγαλύτερης παραγόμενης επιφάνειας στα ακίνητα, άρα και μεγαλύτερου οικονομικού οφέλους. Το φαινόμενο αυτό εντοπίζεται την συγκεκριμένη χρονική περίοδο όχι γιατί παλαιότερα η ανέγερση κτιρίων με άδεια ολοκληρωνόταν πάντοτε τηρώντας τις νομικές επιταγές αλλά για τον απλούστατο λόγο ότι μόνο μετά τον ΓΟΚ το 1985 το ελληνικό κράτος εμφανίζεται να ορίζει σαφείς πολεοδομικούς κανονισμούς οι οποίοι στην συνέχεια παραβιάζονται. Σε ορισμένες περιπτώσεις συνιστούν αποτέλεσμα τόσο των ίδιων των παραβατών όσο και του ίδιου του κρατικού μηχανισμού. (Δημοπούλου, Ζαντελής 2007)

3.5 Η συμβολή του θεσμικού πλαισίου στην ενίσχυση του φαινομένου

Ο φαύλος κύκλος της αυθαίρετης δόμησης αποτελεί φαινόμενο με κοινωνικές, οικονομικές και περιβαλλοντικές επιπτώσεις που ενώ σε καμία περίπτωση δεν θα έπρεπε να είναι ανεκτό από το ελληνικό κράτος δικαίου, στην πραγματικότητα υποθάλπεται από νομοθετικές προσπάθειες που διαιωνίζουν το φαινόμενο και δεν αποβλέπουν στην αντιμετώπισή του.

Μέσα από μια μελέτη όλων των νομοθετημάτων που αφορούν ή σχετίζονται με την αυθαίρετη δόμηση, από το διάταγμα του 1923 μέχρι και τον πιο πρόσφατο νόμο 3212/03 αποκαλύπτεται η τάση του ελληνικού κράτους να θεσπίζει νομοθετικά μέτρα, τα οποία δεν αποσκοπούν στην προληπτική ή έστω κατασταλτική δράση αλλά αντίθετα αποπνέουν μια διάθεση εθελουφλίας και ανεκτικότητας η οποία σε απολύτως καμία περίπτωση δεν μπορεί να προωθήσει τον σχεδιασμό. (Τζίκια-Χατσοπούλου, 2000)

Το συμπέρασμα που αποκομίζει κανείς από την νομοθεσία που σχετίζεται με την αυθαίρετη δόμηση, και ουσιαστικά αποκαλύπτει την πολιτική βούληση των

κυβερνήσεων, είναι ότι αποσκοπεί κυρίως στην είσπραξη προστίμων και στην εξαίρεση από την κατεδάφιση παρά στην ριζική αντιμετώπιση του φαινομένου.

Η εξέλιξη των νομοθετικών προσπαθειών της πολιτείας για την αντιμετώπιση του φαινομένου, παρουσιάζονται παρακάτω μέσα από τις σημαντικότερες καμπές της:

1. Το 1923 το Ν.Δ. «Περί σχεδίων πόλεων, κομών και συνοικιών του Κράτους και οικοδομής αυτών»
2. Το 1968 ο Α.Ν. 410/1968 «Περί αυθαίρετων οικοδομικών κατασκευών»
3. Το 1974 το Ν.Δ. 349/ 1974 καθιερώνει καθεστώς συγκρατήσεως της αυθαίρετης δόμησης εντός και εκτός σχεδίου σε συνδυασμό τον Γ.Ο.Κ. το υ 1973
4. Το 1977 το Ν.Δ. 651/1977 «Περί καταργήσεως του Ν.Δ. 349/ 1974 τροποποιήσεων» των «Αυθαίρετων οικοδομικών κατασκευών διατάξεων και ρυθμίσεων συναφών θεμάτων»
5. Το 1977 το Ν.Δ 720/1977 «Περί εξαιρέσεως από τις κατεδαφίσεις αυθαιρέτων κτισμάτων, επιβολής ειδικών τελών επί των οικοδομικών εργασιών»
6. Το 1983 ο Ν1337/83 «Οικιστικός νόμος. Επέκταση των πολεοδομικών σχεδίων, Οικιστικής ανάπτυξης και σχετικές ρυθμίσεις»
7. Το 1985 ο Ν.1512/1985 «Τροποποιήσεις και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων»
8. Το 1985 ο Ν 1571/85 «Αναθεώρηση του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού»
9. Το 1992 ο Ν 2052/92 «Μέτρα για την αντιμετώπιση του νέφους και πολεοδομικές ρυθμίσεις»(Αφορούσε τις Ζώνες Αστικής Ανάπτυξης)
10. Το 1993 ο Ν 2145/1993 ο οποίος αναφέρεται στα σχέδια Άμεσης Πολεοδομικής Οργάνωσης.
11. Το 1997 ο Ν3212/ 97 για την Βιώσιμη Οικιστική Ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών
12. Το 2003 ο Ν 3212/2003 «Άδειες οικοδόμησης, πολεοδομικές και άλλες διατάξεις θεμάτων αρμοδιότητας»
13. Το 2010 ο Ν.3843/2010 «Ταυτότητα κτιρίων, υπερβάσεις δόμησης και αλλαγές χρήσης, μητροπολιτικές αναπλάσεις και άλλες διατάξεις» (Ζιώγας ,2008)

Η εφαρμογή των παραπάνω νομοθετικών κειμένων συνοδεύεται από μια σειρά προεδρικών διαταγμάτων, υπουργικών αποφάσεων και γνωμοδοτήσεων το Σ.τ.Ε οι σημαντικότερες από τις οποίες αναλύονται παρακάτω.

Απαρχή όλων των νομοθετικών και θεσμικών προσπαθειών για το σχεδιασμό και την ανάπτυξη των ελληνικών πόλεων αποτέλεσε το Ν.Δ. του 1923 περί «σχεδίων πόλεων κομών και συνοικιών του κράτους και οικοδομής αυτών». Το νομοθετικό διάταγμα του 1923 αποτελεί σταθμό στην εξέλιξη της ελληνικής πολεοδομικής νομοθεσίας, εφαρμόστηκε για πάνω από μισό αιώνα, όντας το πρώτο ολοκληρωμένο νομικό πλαίσιο για το σχεδιασμό και την ανάπτυξη των σύγχρονων ελληνικών πόλεων και έθεσε τις βάσεις πάνω στις οποίες βασίστηκαν όλες οι ακόλουθες αυτού νομοθεσίες .

Σύμφωνα με το νομοθετικό διάταγμα του είκοσι τρία ο ελληνικός χώρος διακρίθηκε σε τρεις κατηγορίες : στις εντός σχεδίου περιοχές οι οποίες διαθέτουν ρυμοτομικό σχέδιο, στους οικισμούς που ιδρύθηκαν πριν το 1923 και οι οποίοι δεν διαθέτουν ρυμοτομικό σχέδιο και στις εκτός σχεδίου περιοχές και στους προ 1923 οικισμούς. Στις περιοχές αυτές δεν απαγορεύτηκε η δόμηση αλλά τέθηκαν ορισμένοι περιορισμοί οι οποίοι αποσκοπούσαν στην απαγόρευση δημιουργίας ιδιωτικών οικισμών

Το νομοθετικό διάταγμα του 1923 ωστόσο δεν εισήγαγε τα μέσα για την αναβάθμιση του πολεοδομικού περιβάλλοντος στη φάση της δημιουργίας του όπως ήταν αναμενόμενο αλλά αποτελούσε κυρίως ένα αποτελεσματικό εργαλείο που διευκόλυνε την πρακτική των επεκτάσεων των σχεδίων πόλεων και κατά συνέπεια τη μετατροπή της αγροτικής γης σε αστική και τη συνακόλουθη εμπορευματοποίηση του εδάφους ως προϊόντος πρωτίστως στην αγορά κατοικίας. Ένα τέτοιο νομοθέτημα ασφαλώς συνιστούσε συνειδητή επιλογή της πολιτείας η οποία αποφασίζει στην ουσία να αφήσει τις ενδογενείς δυνάμεις της οικιστικής αγοράς να δρουν ελεύθερα ως προς τη δημιουργία του αστικού χώρου χωρίς σχεδόν καμία κρατική παρέμβαση.

Παράλληλα η αυθαίρετη δόμηση έγινε ο βασικός μοχλός όπλισης του στεγαστικού προβλήματος των λαϊκών στρωμάτων που συνέρρεαν στα μεγάλα αστικά κέντρα και ιδιαίτερα στο λεκανοπέδιο της Αττικής .

Έτσι το νομοθετικό διάταγμα του 1923 υπέστη πολλές αλλοιώσεις στο διάστημα εφαρμογής του. Οι αλλοιώσεις αυτές, η καταχρηστική εφαρμογή των περί εκτός σχεδίου δόμηση διατάξεων, η αδυναμία των δήμων να προχωρήσουν στις απαλλοτριώσεις καθώς και η ανοχή και η άμεση ή έμμεση νομιμοποίηση της αυθαίρετης δόμησης σε εντός ή εκτός σχεδίου περιοχές αποτελέσουν τα κυρίαρχα φαινόμενα που σηματοδοτούσαν την εξέλιξη της πολεοδομικής πολιτικής και νομοθεσίας . Οι αδυναμίες και τα ελλείμματα του Ν.Δ. του 1923 και των επιμέρους τροποποιήσεων και συμπληρώσεων του έπληξαν την φερεγγυότητα του και τη δυνατότητά του να λειτουργήσει ως ένα νομικά ολοκληρωμένο και κοινωνικά αποδεκτό πλαίσιο ρύθμισης της οικιστικής ανάπτυξης του ελληνικού χώρου.(Γιαννακούρου 1999)

Ο Ν.410/1968 δίνει τη δυνατότητα νομιμοποίησης των εντός σχεδίου αυθαιρέτων εφόσον η διατήρησή τους δεν έχει υπέρμετρες επιπτώσεις σε βάρος της πόλης. Η διατήρηση τους πραγματοποιείται με την υποβολή δήλωσης στον αρμόδιο φορέα, στην οποίες αναφέρονται το είδος της κατασκευής, η δαπάνη και η καταβολή εισφοράς υπέρ του Δημοσίου. Η εισφορά ανέρχεται στο 3% και 10% επί της αξίας υπολογιζόμενες με βάση τον όγκο της κατασκευής επί την αντίστοιχη τιμή μονάδας που ίσχυε το χρόνο ενάρξεως του νόμου. Ενώ το ποσό της εισφοράς ανέρχεται μέχρι και το 30% της δαπάνης του κτίσματος για τις εκπρόθεσμες δηλώσεις.

Το Ν.Δ. του 1974 αποτελεί μία προσπάθεια συγκρατήσεως της αυθαίρετης δόμησης εντός και εκτός σχεδίου σε συνδυασμό με το Γ.Ο.Κ. του 1973. Την περίοδο εκείνη γίνεται μια προσπάθεια καταστολής του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης με την απειλή της άμεσης κατεδάφισης του αυθαιρέτου κτίσματος, την επιβολή προστίμου και την ποινή φυλάκισης χωρίς μετατροπή. Το πρόστιμο που επιβαλλόταν στους αυθαιρετούντες αντιστοιχούσε στο 100% του αυθαιρέτου ενώ επιβαλλόταν ποινή φυλάκισης ενός χρόνου στον ιδιοκτήτη

Τα Ν.Δ.651/1977 προσπαθεί να συγκρατήσει το φαινόμενο επιβάλλοντας αυστηρές ποινικές κυρώσεις σε συνδυασμό με την κατεδάφισή της αυθαίρετης κατασκευής που προβλέπεται από τον Γ.Ο.Κ. Σύμφωνα με το συγκεκριμένο διάταγμα

απαγορεύεται η κατάτμηση της ενιαίας ιδιοκτησίας σε μικρότερα οικοπέδα σε περιοχές τόσο εντός όσο και εκτός σχεδίου πόλεως με απώτερο σκοπό τον περιορισμό του φαινομένου της αυθαίρετης εξοχικής κατοικίας .Επιβάλλεται τα συμβόλαια πώλησης να συνοδεύονται απαραιτήτως από τοπογραφικό σχέδιο μηχανικού στο οποίο να επιβεβαιώνεται το είδος της πωλούμενης γης . Επίσης απαγορεύεται η ύδρευση και ηλεκτροδότηση των αυθαίρετων κατασκευών πλην αυτών που είχαν νομιμοποιηθεί η ανεγερθεί πριν τη δημοσίευση του εν λόγω διατάγματος. Τέλος βάσει του άρθρου 8 τίθενται οι βάσεις για τη νομιμοποίηση των αυθαιρέτων κτισμάτων που είχαν ανεγερθεί μέχρι τη δημοσίευση του Γ.Ο.Κ. του 1973 και προβλέπεται ότι τα χρηματικά ποσά που εισπράττονται θα αποδίδονται στο Εθνικό Ταμείο ρυθμιστικών και πολεοδομικών σχεδίων .

Ωστόσο ο Ν 720/1977 που ακολουθεί εξαιρεί από τη διαδικασία της κατεδάφισης όλες τις κατηγορίες αυθαιρέτων κτισμάτων πλην αυτών που έχουν ανεγερθεί σε κοινόχρηστους χώρους πόλεων. Για την εξαίρεση ενός ακινήτου από τη διαδικασία της κατεδάφισης ο ιδιοκτήτης οφείλει να υποβάλλει δύο δηλώσεις στον αρμόδιο φορέα και να καταβάλει την εισφορά που καθορίζεται κατά περίπτωση από το νόμο.

Στα πλαίσια εφαρμογής του νόμου αυτού το Συμβούλιο της Επικρατείας με σκοπό να περιορίσει τις συνέπειες της αλόγιστης και δίχως όρια νομιμοποίησης εκδίδει αποφάσεις κρίνοντας αντισυνταγματικές τις διατάξεις του προαναφερθέντα νόμου.

Το 1983 ψηφίστηκε ο Ν1337/1983 με σκοπό να αντιμετωπιστεί συνολικά το ζήτημα των αυθαιρέτων και να εμποδίσει την ανέγερση νέων κατασκευών. Βάσει του παρόντα νόμου τα αυθαίρετα διακρίνονται σε δύο κατηγορίες, αυτή των παλαιών αυθαιρέτων στα οποία περιλαμβάνονται όλες οι αυθαίρετες κατασκευές που έχουν ανεγερθεί μέχρι την 31/01/1983 και σε αυτήν των νέων ,η ανέγερση των οποίων πραγματοποιείται μετά την 31/01/1983.

Όσον αφορά στην κατηγορία των παλαιών αυθαιρέτων αναστέλλεται η κατεδάφιση κτισμάτων που βρίσκονται σε περιοχές εντός και εκτός σχεδίου πόλης και εντός οικισμών που υπήρχαν πριν του 1923, εφόσον οι ιδιοκτήτες τους υποβάλουν εμπρόθεσμα τις δηλώσεις που προβλέπονται από το άρθρο 15 του ίδιου νόμου .

Για τα αυθαίρετα της παραπάνω κατηγορίας τα οποία έχουν ανεγερθεί από τις 10/12/1983 έως και τις 31/01/1983 η αναστολή της κατεδάφισης ισχύει αποκλειστικά για αυθαίρετο κτίσμα που αποτελεί τη μοναδική και κύρια κατοικία του ιδιοκτήτη του μέσα στα όρια του νόμου.

Δεν υπάγονται στις διατάξεις περί αναστολής και κατεδαφίζονται κτίσματα που βρίσκονται σε κοινόχρηστους χώρους της πόλης, μέσα στη ζώνη ασφαλείας των διεθνών εθνικών επαρχιακών και δημοτικών η κοινοτικών οδών, μέσα στον αιγιαλό και τη ζώνη παραλίας, σε δημόσια κτίσματα, σε δασικές ή αναδασωτέες εκτάσεις, σε αρχαιολογικούς χώρους και σε ρέματα. Ειδικότερα για τα εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμούς πριν το 1923 είναι δυνατή η οριστική εξαίρεση από την κατεδάφιση εφόσον τα κτίσματα :

- Δεν παραβιάζουν υπέρμετρα την πόλη των οικισμών ή το στοιχείο αυτών που έχει ιδιάζουσα σημασία με σημαντική υπέρβαση του συντελεστή δόμησης και των ακάλυπτων χώρων η με αύξηση του ύψους.
- Δεν παραβιάζουν το άμεσο η πλατύτερο περιβάλλον γενικά ή με την ειδική χρυσή που έχουν
- Δεν είναι επικίνδυνα από στατική άποψη

.

Ανεξάρτητα από την εξαίρεση η όχι από την κατεδάφιση για όλα τα αυθαίρετα κτίσματα οι ιδιοκτήτες καλούνται να καταβάλουν προς το Δημόσιο ειδική εισφορά το ύψος της οποίας κυμαίνεται μεταξύ του ενός δεκάτου και το πενταπλάσιο της αξίας του αυθαίρετου αναλόγως της χρήσης του, της ποιότητας της κατασκευής, του μεγέθους, της εκμεταλλεύσεως και της οικονομικής κατάστασης του ιδιοκτήτη.

Πιο συγκεκριμένα οι δαπάνες αυθαίρετα κτίσματα οι κατασκευές εκτός εγκεκριμένων σχεδίων πόλεων και οικισμών πριν από το 1923 καθώς και όσα δεν εξαιρούνται της κατεδάφισης του βάση του Ν.1337/83 και τα οποία κατεδαφίζονται ανεξάρτητα αν έχει αποπερατωθεί κατασκευή η αν το κτίσμα κατοικείται ή χρησιμοποιείται με οποιονδήποτε τρόπο, οι ιδιοκτήτες τους υποχρεούνται να καταβάλλουν προς το Δημόσιο πρόστιμο ανέγερσης αυθαίρετου και πρόστιμο διατήρησης.

Η αυστηρότερη φύση του 1337/83 σε σχέση με τη προγενέστερου νόμου του νόμου θα αποσκοπεί στην ολοκληρωμένη πρόληψη και καταστολή του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης για το λόγο αυτό ο νόμος δεν παρουσιάζει καμία ελαστικότητα για τους νέους αυθαιρετούντες, επιβάλλοντας την υποχρεωτική κατεδάφιση όλων των νέων ακόμα και στις περιπτώσεις που τα νέα αυθαίρετα αποτελούν μόνιμη κατοικία.

Ενώ ακόμη σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος νόμου την ποινική ευθύνη της ανέγερσης αυθαίρετης κατασκευής πέραν του ιδιοκτήτη και όλοι εκείνοι που συμμετέχουν στην ανέγερση της, συμπεριλαμβανομένων των εργολάβων και των μηχανικών που συνέταξαν τη μελέτη. Τέλος δεν επιτρέπεται η σύνδεση των κτισμάτων με τα δίκτυα ύδρευσης, αποχέτευσης, ηλεκτρισμού κλπ.

Μια σειρά προεδρικών διαταγμάτων και υπουργικών αποφάσεων ακολουθούν την έκδοση του νόμου αυτού εξειδικεύοντας τις διατάξεις του νόμου. Τα προεδρικά διατάγματα που αφορούν κυρίως την διαδικασία και στον τρόπο εκτίμησης της αξίας των αυθαίρετων κατασκευών καθώς επίσης και στο ύψος του προστίμου.

Τέλος στις κανονιστικές και διοικητικές πράξεις συμπληρώνεται η υπουργική απόφαση 23186/3626 «Εξειδίκευση και κοινωνικών λόγων για την άδεια αποπεράτωσης αυθαίρετου». Με βάση την απόφαση αυτή επιτρέπεται η αποπεράτωση του κτιρίου που έχουν εξαιρεθεί η κατεδάφιση εφόσον αποτελούν τη μόνη κύρια ή παραθεριστική κατοικία τον απαραίτητο χώρο για την άσκηση επαγγέλματος του ιδιοκτήτη.

Ο Ν.1337/83 συμπληρώνεται από τον Ν. 1512/ με τίτλο τροποποίηση και συμπλήρωση πολεοδομικών διατάξεων οποίος πέρα από γενικότερες «Τροποποιήσεις και συμπληρώσεις πολεοδομικών διατάξεων.». Ο νόμος αυτό πέρα από τα γενικότερα πολεοδομικά ζητήματα, αναφέρεται σε ζητήματα όπως οι αναστολές κατεδάφισης, καθορισμός των ευθυνών και αρμοδιότητες για έκδοση απόφασης σχετικά με την εξαίρεση ή όχι. Η απόφαση λαμβάνεται πλέον από το νομάρχη και τη σύμφωνη γνώμη της επιτροπής που αποτελείται από έναν υπάλληλο της αρμόδιας με βάση τη θέση του αυθαίρετου πολεοδομικής νομαρχιακής υπηρεσίας, από έναν εκπρόσωπο του Δήμου ή της κοινότητας, καθώς και του τοπικού περιφερειακού τμήματος και του στο Τεχνικού Επιμελητήριου της Ελλάδος.

Όσον αφορά τα προστίμων διατήρησης αυτά μετατρέπονται σε εφάπαξ πρόστιμο το ύψος των οποίων καθορίζεται ανάλογα με το ποσοστό υπέρβασης των όρων και των περιορισμών δόμησης.

Το 1985 ψηφίζεται ο Γ.Ο.Κ. ο οποίος δίνει τη δυνατότητα σε περίπτωση αυθαίρετου κατασκευής εκδόσεως ή αναθεώρηση της άδεια με την επιβολή πάντα προστίμου.

Το 1997 ψηφίζεται ο νέος οικιστικός νόμος (Ν.2508/97) για την «Βιώσιμη Οικιστική ανάπτυξη των πόλεων και των οικισμών της χώρας». Ο νόμος έχει ως στόχο τον καθορισμό των κατευθυντήριων αρχών, όρων και διαδικασιών του πολεοδομικού σχεδιασμού για την βιώσιμη αστική ανάπτυξη. Συγκεκριμένα αναφέρεται στην προστασία και την ορθολογική οργάνωση του χώρου, αστικού και περιοριστικού καθώς και στην ανακοπή της άναρχης δόμησης, στην ανάδειξη και την οργάνωση του μη αστικού χώρου των «ανοιχτών πόλεων» και την αναβάθμιση των χώρων φυσικού, ιστορικού και πολιτιστικού περιβάλλοντος των κέντρων των πόλεων.

Το 2003 ψηφίζεται ο νόμος 3212/2003 με σκοπό την συμπλήρωση διατάξεων της πρότερης νομοθεσίας. Στο ίδιο πνεύμα ο νόμος αυτός αφορούσε τον τρόπο υπολογισμού των προστίμων, προσθέτοντας διαφοροποιήσεις όσον αφορά το εμβαδό του κτίσματος και άλλα στοιχεία που αφορούν τους όρους και τον συντελεστή δόμησης.

Τέλος πριν λίγου μήνες ψηφίστηκε ο νόμος 3843/2010 ο οποίος αφορά μεταξύ άλλων την τακτοποίηση των ημιυπαίθριων χώρων οι οποίοι άλλαξαν αυθαίρετα χρήση. Ο νόμος δεν αφορά εξ' ολοκλήρου αυθαίρετα κτίσματα παρά μέρος κτιρίων με κατασκευασμένα με νόμιμη άδεια. Συγκεκριμένα ο νόμος αφορά την ρύθμιση χώρων που έχουν προκύψει από υπέρβασης δόμησης ή την αλλαγή χρήσης μέσα στο περίγραμμα του εγκεκριμένου όγκου νομίμως υφιστάμενου κτιρίου, ενώ δεν ρυθμίζεται καμία παράβαση έξω από τον όγκο αυτό. Ο νόμος δεν προβλέπει την νομιμοποίηση των χώρων αλλά την τακτοποίηση τους με την επιβολή ενός εφάπαξ προστίμου για 40 χρόνια, δίνοντας ωστόσο το δικαίωμα μεταβίβασης των χώρων αυτών.

3.6 Κοινωνική Θεώρηση του φαινομένου

Η αυθαίρετη δόμηση ως φαινόμενο σχετίζεται και με την κοινωνική συμπεριφορά των ατόμων και τους κανόνες κοινωνικού δικαίου. Εκτός από τους ιστορικούς και οικονομικούς παράγοντες οι οποίοι ευθύνονται για το φαινόμενο σημαντική αιτία αποτελούν και οι κοινωνικοί οι οποίοι δεν σχετίζονται μόνο με την εμφάνιση του αλλά και με την αδυναμία περιορισμού του. Τα αίτια αυτά αναλύονται με βάση δύο θεωρίες, αυτή της τάσης μιμητισμού και αυτής των κοινωνικών προεκτάσεων της πολιτειακής πολιτικής.

Σύμφωνα με την τάση μιμητισμού οι άνθρωποι τείνουν να αντιγράφουν ανθρώπους και πρότυπα. Στην προκειμένη περίπτωση η αυθαιρεσία ενός ατόμου αντιγράφεται από άλλα άτομα με σκοπό να νικήσει το αίσθημα της ζημίας και να επωφεληθεί ταυτόχρονα, θεωρώντας σε πολλές περιπτώσεις πως η δικαιοσύνη θα αντιμετωπίσει μια μαζική παρανομία με μεγαλύτερη επιείκεια. Οι δύο λόγοι είναι δυνατό να επενεργούν και ξεχωριστά, δηλαδή η επιλογή κάποιου να αυθαιρετήσει να μην οφείλεται και στους δύο λόγους παρά μόνο στον ένα.

Η τάση για αυθαιρεσία προκύπτει σαν μια αντανakλαστική αντίδραση σε ένα ερέθισμα χωρίς απαραίτητα να είναι ουσιαστική η χρησιμότητα του αγαθού. Το φαινόμενο αυτό ενισχύεται όταν πρόκειται για κατασκευαστικές αυθαιρεσίες και ιδιαίτερα μικρότερης σημασίας (η κατασκευή ενός παράνομου υπόστεγου αποτελεί μικρότερης έκτασης αυθαιρεσία στη συνείδηση του αυθαιρετούντος συγκριτικά με την κατασκευή ολοκληρωτικά αυθαίρετου κτίσματος). Παρόλα αυτά δεν είναι σπάνιο το φαινόμενο κατασκευής ολόκληρων κατασκευών μέσω της σταδιακής ολοκλήρωσης τους ξεκινώντας από ένα λυόμενο και προσθέτοντας συνεχώς μόνιμα τμήματα. Η τελευταία περίπτωση αφορά κυρίως τουριστικές περιοχές όπου οι μελλοντικοί αυθαιρετούντες παρακινούνται από το εύκολο κέρδος (όταν πρόκειται για τουριστικά καταλύματα). Στις τουριστικές περιοχές και γενικότερα στις περιοχές με μικρότερους συντελεστές δόμησης και πλεόνασμα ελεύθερων χώρων, το φαινόμενο της μίμησης της αυθαιρεσίας τρίτου είναι συχνότερο και αφορά αυθαιρεσίες ακόμα και μεγαλύτερης κλίμακας καθώς και τα χαρακτηριστικά της υφιστάμενης δόμησης αλλά και της ευρύτερης περιοχής το καθιστούν εφικτό (Καραμήτσιου, 2010).

Εκτός από την τάση μιμητισμού της αυθαιρεσίας η οποία περιγράφεται παραπάνω το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης οφείλεται και σε μια σειρά κοινωνικών προεκτάσεων της πολιτειακής πολιτικής. Η συμβολή της πολιτικής για την αντιμετώπιση του φαινομένου περιγράφηκε αναλυτικά παραπάνω στο κεφάλαιο της ιστορικής ανασκόπησης του φαινομένου και αναφέρεται στην ανεπαρκή πολιτική στέγασης των προσφύγων καθώς και στην κοινωνική κατάσταση η οποία δεν βελτίωσε αλλά επέκτεινε τις επιδράσεις στην εξέλιξη του φαινομένου.

3.7 Εμφάνιση κινδύνου αυθαίρετης δόμησης σε διάφορες κατηγορίες του χώρου

3.7.1 Αστικός και περιαστικός χώρος

Δεδομένης της συγκέντρωσης του κύριου όγκου των αυθαίρετων κατασκευών σε περιοχές του περιαστικού χώρου, και σε μεγάλη συχνότητα με αρκετά μεγάλη πυκνότητα, η σύγχρονη ελληνική πόλη βρίσκεται αντιμέτωπη με την κατάργηση του «κλειστού» χαρακτήρα της πόλης. Αυθαίρετες κατασκευές, σε πλήρη ανακολουθία και με αρχιτεκτονική ασυμφωνία δεσμεύουν εκτάσεις του εξωαστικού χώρου καταργώντας τα όρια της πόλης και υποβαθμίζοντας το αισθητικό αλλά και φυσικό περιβάλλον.

Ο οργανωμένος αστικός χώρος αποτελεί προϊόν σχεδίασης και οργάνωσης τόσο των υποδομών όσο και των λειτουργιών που επιτελούνται στο εσωτερικό του. Περιλαμβάνει οργανωμένα δίκτυα υποδομών, επαρκείς κοινόχρηστους και κοινωφελείς χώρους και μια ορθολογική κατανομή των χρήσεων γης, η οποία σέβεται τόσο την ποιότητα του περιβάλλοντος όσο και αυτήν της ποιότητας ζωής των κατοίκων. Εμφανίζοντας αυτή την λογική και απολύτως επιθυμητή μορφή το μοντέλο που παρουσιάστηκε παραπάνω έχει τα χαρακτηριστικά μια «κλειστής» πόλης με ξεκάθαρα όρια να την διαχωρίζουν από τον εξωαστικό χώρο και με οργανωμένη εσωτερική δομή.

Τα πλεονεκτήματα μιας τέτοιας πόλης δεν περιορίζονται ούτε στον αριθμό ούτε στη φύση τους. Ξεκινώντας από την αισθητική πλευρά του ζητήματος, τα σαφή όρια της πόλης με τον περιαστικό και εξωαστικό χώρο να διαχωρίζεται από τον αστικό δομημένο χώρο, δεν επιτρέπουν την δημιουργία της εντύπωσης παραμελημένων και

απομακρυσμένων γειτονιών. Όπως επίσης και την εντύπωση των άναρχα τοποθετημένων κατοικιών και ακόμα χειρότερα επαγγελματικών χώρων (βιοτεχνίες, συνεργεία, αποθήκες) ,που πέρα από τις αδιαμφισβήτητες περιβαλλοντικές και αισθητικές επιπτώσεις συμβάλλουν στην πτώση της αξίας της γης στην εν λόγω περιοχή, επιβαρύνοντας αρνητικά τόσο τους ίδιους τους αυθαιρετούντες όσο και τους ιδιοκτήτες όμορων οικοπέδων.

Ακολουθώντας σαφείς πολεοδομικούς και οικοδομικούς κανονισμούς στο σχεδιασμό μιας πόλης διασφαλίζεται η αισθητική ενότητα και η ομοιομορφία των δομών στο χώρο, χωρίς αυτό να σημαίνει τον περιορισμό της ελεύθερης βούλησης των ιδιοκτητών ή των αρχιτεκτόνων. Δίνει απλά την δυνατότητα στον κόσμο ή στον επισκέπτη να αντιληφθεί το χώρο και να τον βιώσει σαν αποτέλεσμα ιστορικών, οικονομικών και αρχιτεκτονικών ζυμώσεων και όχι σαν απόρροια των οικιστικών ή αισθητικών αναγκών και αναζητήσεων του εκάστοτε ιδιοκτήτη. Ενώ παράλληλα αποφεύγεται η διασπορά των χρήσεων γης και η τυχαία ανάμειξη τους η οποία επιβαρύνει και υποβιβάζει πέρα από το αισθητικό και το ίδιο το φυσικό περιβάλλον.

Στα πλαίσια μιας «κλειστής» και συνεπώς λογικά δομημένης πόλης, καθίσταται εφικτή η σύνδεση όλων των επιμέρους κατοικιών με τα δίκτυα υποδομών (ύδρευσης, αποχέτευσης ,τηλεφώνου), δίνεται η δυνατότητα εξασφάλισης ελεύθερων χώρων εντός του πολεοδομικού συγκροτήματος οι οποίοι θα αξιοποιηθούν για την δημιουργία κοινόχρηστων και κοινωφελών χώρων. Το οδικό δίκτυο και οι λοιπές υποστηρικτικές δομές (χώροι στάθμευσης, πεζοδρόμια, πεζόδρομοι) είναι σε επάρκεια και δεν επιφορτίζεται ούτε η ποιότητα ζωής των κατοίκων δαπάνη χρόνου ούτε το περιβάλλον εκπομπές αέριων ρύπων λόγω του φόρτου των οδών, ενώ όπως και όλα τα παραπάνω μπορεί να επεκταθεί και να καλύψει μελλοντικές ανάγκες.

Ωστόσο αδιαφορώντας για τα πλεονεκτήματα που εγγυάται ο «κλειστός» χαρακτήρας μιας πόλης, η ανθρώπινη οικοδομική δραστηριότητα τείνει σχεδόν πάντα και παντού να καταργεί όλα αυτά τα όρια με τα αρμόδια νομοθετικά και πολεοδομικά όργανα , να την αντιμετωπίζουν άλλοτε σθεναρά και άλλοτε πιο ήπια με μια δόση ανοχής που αγγίζει τα όρια της συγκατάβασης. Οι επιπτώσεις όμως δυστυχώς για το περιβάλλον που συνεπάγονται αυτής της δραστηριότητας είναι πολλαπλασιαστικές για το περιβάλλον και τις περισσότερες φορές μη αναστρέψιμες.

Με τα όρια της πόλης να έχουν παραβιαστεί μέσα από την διάχυση της οικιστικής ανάπτυξης, το περιβάλλον τόσο ενδοαστικά όσο και εξωαστικά τίθεται σε άμεσο κίνδυνο. Η αισθητική του τοπίου αλλοιώνεται από παράταιρες γειτονιές και άχαρες τις περισσότερες φορές δομές οι οποίες διακόπτουν ή επηρεάζουν την φυσική συνέχεια των οικοσυστημάτων. Η διακοπή της συνέχειας των φυσικών οικοσυστημάτων μπορεί να επηρεάσει τη συνολική τους υπόσταση και λειτουργία, και να προκαλέσει φαινόμενα ερημοποίησης, ιδιαίτερα σε περιοχές με κλίσεις (Χόνδρου, 2004).

3.7.2 Υδροφόρος ορίζοντας

Μια από τις σημαντικότερες ομάδες περιβαλλοντικών περιπτώσεων των αυθαιρέτων κατασκευών είναι αυτή η οποία προκαλείται λόγω της παραρεμάτιας ή παραποτάμιας παράνομης ανοικοδόμησης. Το μπάζωμα των ρευμάτων και των ποταμών οδηγεί στην δημιουργία στάσιμων νερών υπεύθυνων για μολυσματικές ασθένειες, δηλητηριάσεις ανθρώπων και ζώων και στην εμφάνιση μεγάλων πληθυσμών εντόμων. Ωστόσο η σημαντικότερη από περιβαλλοντικής και οικονομικής πλευράς έκφανση του προβλήματος είναι η αδυναμία που προκαλείται στο ρέμα ή ποτάμιο σύστημα να απομακρύνει μεγάλους όγκους νερού κατά τις έντονες βροχοπτώσεις. Αυτό οδηγεί σε υπερχείλιση και πλημμύρα των επιφανειακών υδάτων που προκαλούν ισοπέδωση των παραποτάμιων φυσικών σχηματισμών και ανθρώπινων κατασκευών οι οποίες; Παρασύρονται μαζί και με άλλα επιπλέοντα αντικείμενα προς την θάλασσα.

Η αδυναμία σύνδεσης των αυθαιρέτων κατασκευών με τα δίκτυα αποχέτευσης οδηγεί στην ρύπανση του υδροφόρου ορίζοντα από τις ιδιόκτητες αποχετευτικές εγκαταστάσεις, ενώ η αδυναμία σύνδεσης με τα δίκτυα οδηγεί στην πτώση του υδάτινου ορίζοντα από τις παράνομες γεωτρήσεις. Σε πολλές περιπτώσεις λόγω των αλλοιώσεων που προκαλούνται στο υπέδαφος αλλά και στην χλωρίδα από την ανεξέλεγκτη οικοδομική δραστηριότητα επέρχεται διάβρωση στην επιφάνεια του εδάφους, το φαινόμενο αυτό παρατηρείται ιδιαίτερα σε περιοχές με κλίσεις και επιφέρει πολλαπλασιαστικά αποτελέσματα όπως κατολισθήσεις, πλημμύρες κ.τ.λ.

Τέλος όσο αφορά την αυθαίρετη δόμηση κυρίως στον εξωαστικό χώρο αλλά και όχι μόνο, υπάρχει και η διάσταση των αυθαίρετων κατασκευών προς επαγγελματική εκμετάλλευση (βιοτεχνίες, συνεργεία, αποθήκες). Επιδιώκοντας να επωμισθούν τα πλεονεκτήματα της γειτνίασης με τα αστικά κέντρα και τις υποδομές που αυτά διαθέτουν, δεν είναι λίγοι αυτοί που επιλέγουν να αυθαιρετήσουν από το να συμμορφωθούν με τους κανόνες δικαίου και τις επιταγές των πολεοδομικών ή των ρυθμιστικών σχεδίων. Το ήδη επιβαρυνόμενο από τις αστικές λειτουργίες περιβάλλον πρέπει να αντιμετωπίσει την επιπλέον ατμοσφαιρική και ηχητική ρύπανση και να ικανοποιήσει τις ανάγκες αυτών των λειτουργιών σε νερό.

3.7.3 Δάση

Οι αυθαίρετες κατασκευές δεν αποτελούν ένα «πλεονέκτημα» μόνο των αστικών και περιαστικών περιοχών της χώρας. Η ίδια αδηφάγα μανία της καταπάτησης και της αυθαιρεσίας εμφανίζεται και σε άλλες περιοχές της επικράτειας στον ίδιο ή και σε ακόμα πιο έντονο βαθμό.

Εικόνα 9- Αυθαίρετη δόμηση σε δασική έκταση



Πηγή:attikosparatiritis.files.wordpress.com

Η σχετιζόμενη με το δάσος ή την δασική έκταση αυθαιρεσία αποτελεί ένα φαινόμενο σύγχρονο και ιδιαίτερα διαδεδομένο στην Ελλάδα. Αποσκοπεί στην δημιουργία ισοπεδικών εκτάσεων τα οποία στη συνέχεια μέσω νομικών κενών μπορούν να ιδιωτικοποιηθούν και να οικοδομηθούν με τεράστια οικονομικά οφέλη για τους νέους ιδιοκτήτες.

Η μέθοδος ωστόσο που είθισται να χρησιμοποιείται για την δημιουργία αυτών των οικοπέδων είναι ο εμπρησμός δασικών εκτάσεων, οι οποίες στην συνέχεια περιφράσσονται από τους καταπατητές και είναι έτοιμες προς ανοικοδόμηση και κατόπιν για νομιμοποίηση από την ίδια την πολιτεία. Η καταστροφή των δασών και των δασικών εκτάσεων όμως, όπως είναι φυσικό, ενέχει μια σειρά κινδύνων τόσο για την φυσική ισορροπία του οικοσυστήματος, όσο και για τον ίδιο τον άνθρωπο.

Οι εκούσιοι εμπρησμοί καταστρέφουν ανεξέλεγκτα τεράστιες εκτάσεις δασικής γης, εξαφανίζοντας την ενδημική χλωρίδα και πανίδα μέχρι να περιοριστεί και να σβηστεί η φωτιά. Τα αποτελέσματα μπορούν να αντιμετωπιστούν από την ίδια την φύση και το περιβάλλον να επανέλθει στην φυσιολογική πρότερη κατάσταση του, ο χρόνος όμως που απαιτείται για αυτή την αποκατάσταση είναι αρκετός σε αντίθεση με τον χρόνο που απαιτείται για την δημιουργία των νέων αυθαιρέτων. Οι αυθαιρετούντες και κατ' επέκταση τα ίδια τα αυθαίρετα ευθύνονται για την ασυνέχεια των οικοσυστημάτων, την καταστροφή και τον περιορισμό πολύτιμων εκτάσεων πρασίνου, για την εξαφάνιση πουλιών και ζώων. Τα δάση αποτελούν τα φυσικά κλιματιστικά συστήματα ευρύτερων περιοχών και σε πολλές περιπτώσεις πόλεων, η καταστροφή τους συνεπάγεται πτώση των επιπέδων οξυγόνου, αύξηση των επιβλαβών συστατικών του αέρα, ξηρασία και αύξηση της θερμοκρασίας.

3.7.4 Αυθαίρετα σε καμένες περιοχές

Με την καταστροφή της χλωρίδας, η ικανότητα του εδάφους να απορροφά και να απομακρύνει με ασφάλεια τα βρόχινα νερά μειώνεται. Τα νερά κυρίως στις περιοχές με κλίση, ρέουν αναπτύσσοντας μεγάλες ταχύτητες παρασύροντας χώματα και πέτρες από το αποσαθρωμένο έδαφος, προκαλώντας πολλές υλικές ζημιές. Τα φαινόμενα αυτά δεν αφορούν μόνο τις περιοχές από τις οποίες περνά το νερό, κυλώντας από τις υψηλότερες υψομετρικά περιοχές προς τις χαμηλότερες ή την θάλασσα. Επιπρόσθετα το δάσος έχει την ιδιότητα να συμβάλλει καθοριστικά στην διατήρηση και συμπλήρωση του υπόγειου υδροφόρου ορίζοντα. Υπολογίζεται ότι σε ένα υγιές δάσος μέσω του συστήματος των ριζών, το 60% του βρόχινου νερού απορροφάτε από το έδαφος και καταλήγει στις υπόγειες δεξαμενές σε αντίθεση με ένα κατεστραμμένο δάσος στο οποίο το ποσοστό υποδιπλασιάζεται (30%),

αυξάνοντας τα επιφανειακά ρέοντα νερά και δημιουργώντας μεγάλες ελλείψεις σε πόσιμο και αρδεύσιμο νερό.

Εικόνα 10- Αυθαίρετη δόμηση σε καμένες εκτάσεις



Πηγή:attikosparatiritis.files.wordpress.com, 2010

Η ενιαία και αδιάσπαστη εικόνα του δάσους σταδιακά καταστρέφεται , αρχικά οι πρώτοι αυθαιρετούντες και στην συνέχεια ένας ατελείωτος αριθμός αυθαιρέτων που ιδιωτικοποιούνται την δημόσια περιουσία κι το κοινωνικό αυτό αγαθό. Η επιθυμία απόκτησης κατοικίας και τα νομικά κενά οδηγούν με μαθηματική ακρίβεια σε μια συνεχόμενη και ατέλευτη καταπάτηση , που μόνο η εξαφάνιση κάθε πιθανής δομήσιμης έκτασης μπορεί να την ανακόψει.

Σήμερα μόλις το 6,5% των 9 εκατ. Στρεμμάτων ελληνικών δασών και καλλιεργειών που αποτεφρώθηκαν τα τελευταία είκοσι χρόνια έχει αναδασωθεί. Στις καμένες περιοχές και σε άλλες παλιές δασικές εκτάσεις «ξεφύτρωσαν» μέσα στο ίδιο διάστημα περίπου 200.000 αυθαίρετα. Πιο συγκεκριμένα μέχρι σήμερα έχουν αναδασωθεί μόνο 590.153 από τα 9.067.291 στρέμματα γης που αποτεφρώθηκαν τα τελευταία 20 χρόνια. Στις δασικές εκτάσεις έχουν ανεργεθεί το 1/3 του συνόλου των αυθαιρέτων κτισμάτων που υπάρχουν σήμερα στην Ελλάδα (συνολικά το ΤΕΕ υπολογίζει τα αυθαίρετα σε 600.000- 700.000) (Ελεύθερος τύπος Κυριακή, 5/08/07).

Η μεγάλη έξαρση στην καταπάτηση και οικοπεδοποίηση δασών ξεκίνησε την περίοδο της δικτατορίας. Πρόκειται για μια συστηματική ιστορία, εκεί όπου

υπάρχουν παραθεριστικές κατοικίες. Οι περιοχές όπου παρατηρείται η μεγαλύτερη καταπάτηση και οικοπεδοποίηση δασικών εκτάσεων, και στις οποίες κτίστηκαν αυθαίρετα βρίσκονται κυρίως στην Αττική, την Εύβοια, την Κορινθία και τη Χαλκιδική. Μάλιστα, η πλειονότητα τους εντοπίζεται στην Αττική, σε ποσοστό 60%. Το πρόβλημα ξεκίνησε από το Λαύριο, την Κερατέα και τα Μεσόγεια, αν και κάποιοι οικισμοί, όπως για παράδειγμα η Πεντέλη, εμφανίστηκαν να οικοδομούνται την τελευταία δεκαετία. Τελευταία από τις περιοχές ήταν η Κορινθία, ενώ κοινό τόπο αποτελεί η θέση ότι όσο δεν υπάρχουν δασικοί χάρτες, το πρόβλημα θα παραμένει. Πρέπει να υπάρξει επομένως πολεοδομημένη γη και πρόνοια στη νομοθεσία, ώστε οι κατεδαφίσεις να γίνονται άμεσα, όταν αυτήν η αδυναμία του κράτους, να αντιμετωπίσει το φαινόμενο αποδεικνύεται ξεκάθαρα από το γεγονός ότι μόνο για την Περιφέρεια Αττικής από τον Απρίλιο του 2004 μέχρι σήμερα έχουν εκδοθεί 587 αποφάσεις κατεδάφισης, οι 230-250 από τις οποίες αφορούν σε σπίτια. Από αυτές, ελάχιστες μόνο εκτελέστηκαν.

Στη χώρα μας το 66% των δασών είναι κρατικά και μόνο το 8% είναι ιδιωτικά. Στην Ευρωπαϊκή Ένωση η κατάσταση είναι αντίστροφη, το 60% των δασών είναι αμιγώς ιδιωτικά και μόνο το 20% κρατικά (<http://www.hri.org>,2010)

3.7.5 Παραθαλάσσιες περιοχές

Ένας σημαντικός αριθμός αυθαιρέτων είναι συγκεντρωμένος στις παραθαλάσσιες περιοχές της Ελλάδας. Για την ανάλυση των περιβαλλοντικών επιπτώσεων που προκαλούνται από τις παραθαλάσσιες αυθαίρετες κατασκευές πρέπει αρχικά να διακρίνουμε αυτά τα αυθαίρετα σε δυο βασικές υποκατηγορίες. Σε αυτά που δομούνται σε παραθαλάσσιους οικισμούς είτε εντός είτε εκτός (περιμετρικά) των οικιστικών περιοχών και σε αυτά που δομούνται σε περιοχές που γειτνιάζουν με παραθαλάσσιες πόλεις οι οικισμούς (π.χ. σε ακρογιαλιές, όρμους κ.τ.λ.)

Οι επιπτώσεις που προκαλούνται στο φυσικό περιβάλλον από την πρώτη κατηγορία είναι οι ίδιες με αυτές που αναλύθηκαν στην αρχή του κεφαλαίου και οφείλονται στα αυθαίρετα του αστικού και περιαστικού χώρου. Τα αποτελέσματα ωστόσο στην αρχή του κεφαλαίου δεδομένης της εγγύτητας των παραθαλάσσιων περιοχών με το φυσικό περιβάλλον, δάση, θάλασσα, που αποτελούν και τα πιο ευπαθή τμήματα του.

Εικόνα 11- Αυθαίρετα κτίσματα στον παράκτιο χώρο



Πηγή: Έθνος, 2009

4 Χωρική κατανομή της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα

Στα πλαίσια της παρούσας εργασίας γίνεται μια προσπάθεια χαρτογράφησης της χωρικής κατανομής του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Για το σκοπό αυτό χρησιμοποιήθηκαν τα στοιχεία της Εθνικής στατιστικής υπηρεσίας που αφορούν τον αριθμό των εκδιδόμενων οικοδομικών αδειών και συγκεκριμένα την κατηγορία των νομιμοποιήσεων. Η χαρτογράφηση των δεδομένων πραγματοποιήθηκε σε επίπεδο Καποδιστριακού δήμου και αφορούσε τα έτη 2005 και 2006. Είναι κατανοητό πως ο αριθμός των νομιμοποιήσεων δεν αντιπροσωπεύει πλήρως τον αριθμό των αυθαίρετων κατοικιών παρόλα αυτά είναι η μοναδική βάση δεδομένων για την αυθαίρετη δόμηση σε εθνικό επίπεδο. Επιπλέον είναι πιθανό να παρατηρηθεί μια τάση της κατανομής του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Στα πλαίσια της εργασίας υπολογίστηκαν δείκτες και χαρτογραφήθηκαν τα παρακάτω δεδομένα:

- Αριθμός οικοδομικών αδειών (νομιμοποιήσεις)
- Αριθμός νομιμοποιημένων τ.μ.
- Αριθμός νομιμοποιήσεων ανά κάτοικο
- Αριθμός νομιμοποιημένων τ.μ. ανά κάτοικο
- Ποσοστό νομιμοποιήσεων στο σύνολο των αδειών
- Ποσοστό νομιμοποιημένων τ.μ. στο συνολικό αριθμό

Όλα τα παραπάνω πραγματοποιήθηκαν για τα έτη 2005 και 2006.

4.1 Αριθμός και επιφάνεια νομιμοποιημένων κτιρίων

Στον χάρτη που ακολουθεί παρατηρούμε την χωρική κατανομή του αριθμού των νομιμοποιήσεων για το έτος 2005. Συγκεκριμένα παρατηρείται μια συγκέντρωση του μεγαλύτερου αριθμού νομιμοποιήσεων στις πρωτεύουσες των νομών δηλαδή στις περιοχές με την μεγαλύτερη πληθυσμιακή συγκέντρωση. Παρόλα αυτά το ίδιο δεν

φαίνεται να ισχύει για τα δύο μεγάλα αστικά κέντρα Αθήνα και Θεσσαλονίκη όπου οι τιμές των νομιμοποιήσεων βρίσκονται σε μεσαία επίπεδα,

Επιπλέον παρατηρώντας τον Χάρτη 1 διαπιστώνεται πως οι μεγαλύτερες συγκεντρώσεις των νομιμοποιημένων κτιρίων βρίσκονται ως επί το πλείστον εκτός ορεινού χώρου. Εξαίρεση ίσως αποτελούν ορεινές περιοχές οι οποίες παρουσιάζουν αναπτυγμένη τουριστική δραστηριότητα (π.χ. ορεινές περιοχές στην Πελοπόννησο)

Επιπλέον μια άλλη σημαντική παρατήρηση είναι η εμφάνιση μεγάλου αριθμού νομιμοποιήσεων στον νησιωτικό χώρο γεγονός το οποίο εξηγείται επίσης λόγω της ανεπτυγμένης τουριστικής δραστηριότητας αλλά και λόγω του γεγονότος ότι ο παράκτιος και νησιωτικός χώρος προσελκύει περισσότερο την αυθαίρετη δόμηση.

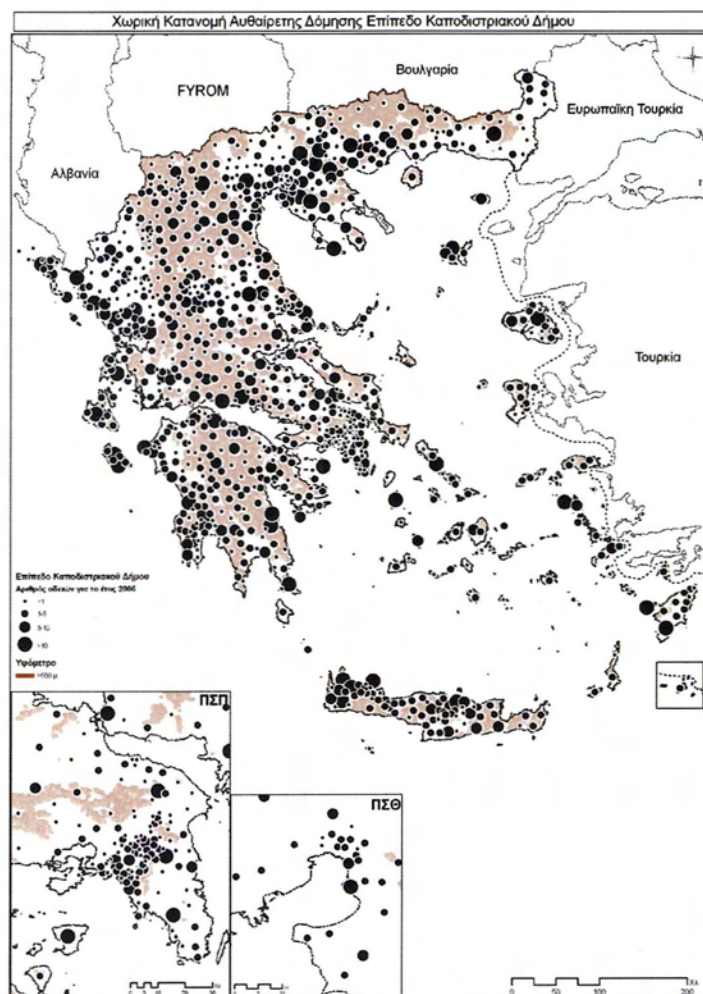
Επιπρόσθετα, ιδιαίτερα σημαντικό είναι το γεγονός ότι μεγάλη συγκέντρωση νομιμοποιημένων κτιρίων παρατηρείται και στους γειτονικούς δήμων των αστικών κέντρων που αναφέρονται παραπάνω. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι αυτό της περιοχής των Χανίων.

Για το έτος 2006 όπως παρατηρείται στο Χάρτη 2 το φαινόμενο φαίνεται να διατηρεί τα ίδια χαρακτηριστικά όσον αφορά την κατανομή των αυθαιρέτων στο χώρο. Παρόλα αυτά παρατηρείται αύξηση του αριθμού των νομιμοποιημένων κατασκευών η οποία συνδέεται με την γενικότερη αυξημένη οικοδομική δραστηριότητα την περίοδο αυτή.

Τέλος όσον αφορά το έτος 2006 είναι περισσότερο ξεκάθαρη η τάση εμφάνισης του φαινομένου στον παράκτιο χώρο της ηπειρωτικής Ελλάδας γεγονός το οποίο δεν είναι τόσο ξεκάθαρο όσον αφορά το έτος 2005.

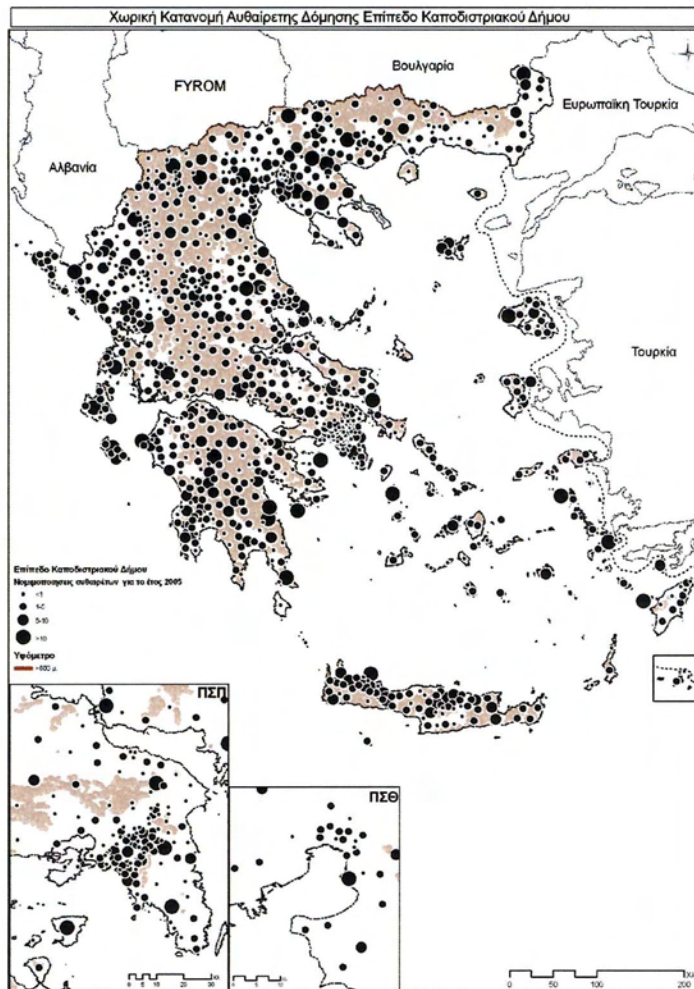
Η ίδια εικόνα φαίνεται να ισχύει και όσον αφορά τα νομιμοποιημένα τ.μ. με το μεγαλύτερο αριθμό να εμφανίζεται στις μεγάλες ελληνικές πόλεις και στον νησιωτικό και σε ένα μικρότερο βαθμό στον παράκτιο χώρο της ηπειρωτικής Ελλάδας.

Χάρτης 12 Αριθμός νομιμοποιημένων κτιρίων το έτος 2005

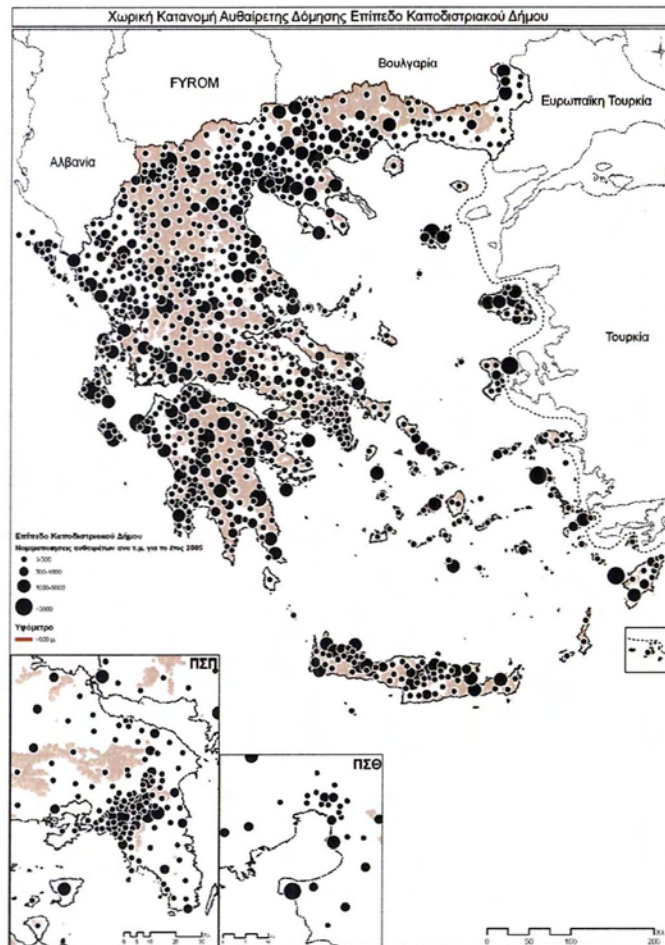


Πηγή: Ίδια επεξεργασία, ΕΣ

Χάρτης 11 Αριθμός νομιμοποιημένων κτιρίων το έτος 2006

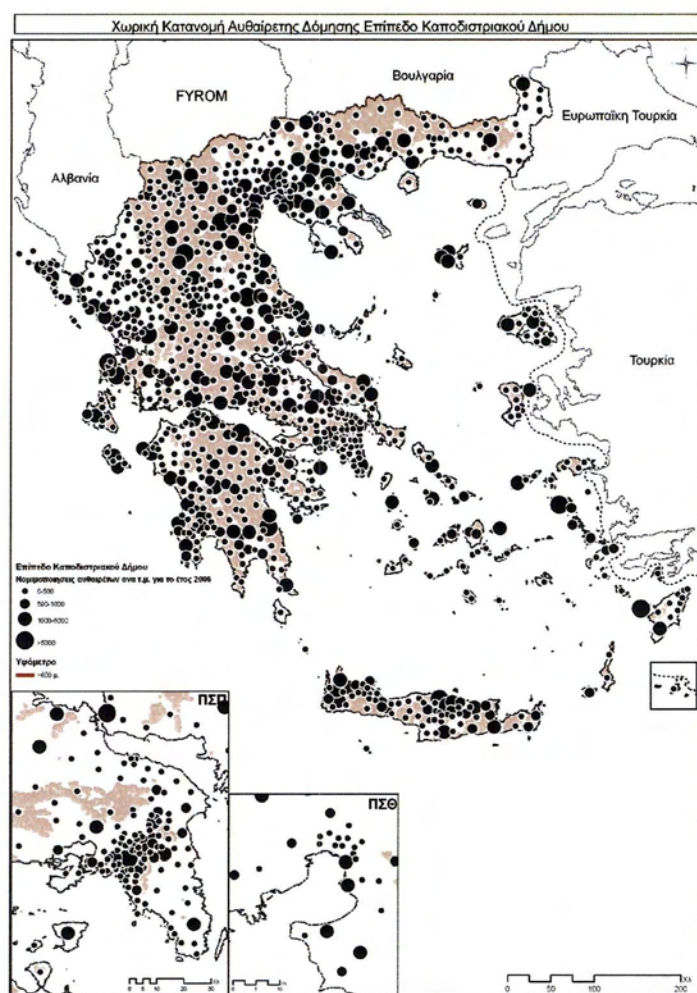


Χάρτης 13 Αριθμός νομιμοποιημένων τ.μ για το έτος 2005



Πηγή: Ίδια επεξεργασία, ΕΣΥΕ

Χάρτης 14 Αριθμός νομιμοποιημένων τ.μ για το έτος 2006



4.2 Αριθμ ς και επιφάνεια νομιμοποιήσεων ανά κάτοικο

Στην παράγραφο αυτή αναλύεται ο δείκτης του αριθμού των νομιμοποιήσεων και του εμβαδού ανά κάτοικο. Παρατηρώντας τους χάρτες γίνεται αντιληπτό πως η πυκνότητα η οποία προκύπτει είναι μικρή για το σύνολο των Καποδιστριακών δήμων. Η παραπάνω παρατήρηση ισχύει τόσο για το ποσοστό των αδειών όσο και για το ποσοστό του εμβαδού των νομιμοποιημένων κτιρίων.

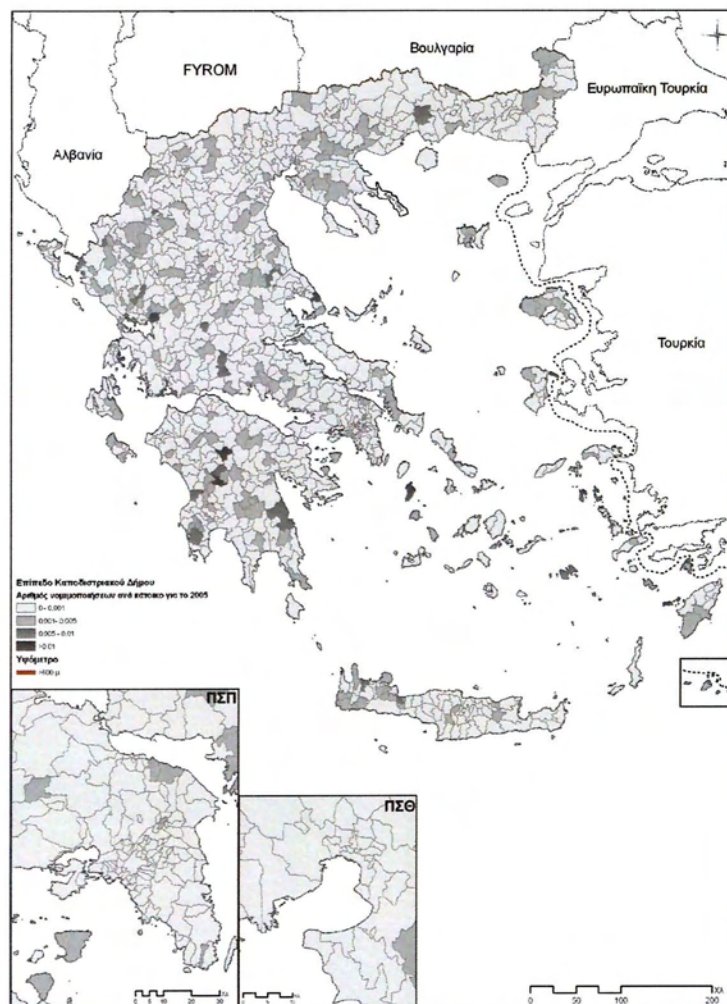
Εξαιρέσεις αποτελούν περιοχές στην Χαλκιδική και την Πελοπόννησο και την Ήπειρο όπου εμφανίζονται μεσαίες πυκνότητες. Όσον αφορά τους δήμους στην περιοχή της Χαλκιδικής εμφανίζουν σχετικά υψηλή συγκέντρωση λόγω της γειτνίασης με τον παράκτιο χώρο. Για τις υπόλοιπες περιοχές ο μικρός πληθυσμός σε κάποιες από αυτές μεταβάλλει έτσι τον δείκτη ώστε να εμφανίζει τα αποτελέσματα αυτά.

Όσον αφορά τα αστικά κέντρα και κυρίως την Αθήνα και την Θεσσαλονίκη εκεί λόγω του πολύ μεγάλου πληθυσμού των περιοχών δεν μπορούμε να εξάγουμε ασφαλή συμπεράσματα.

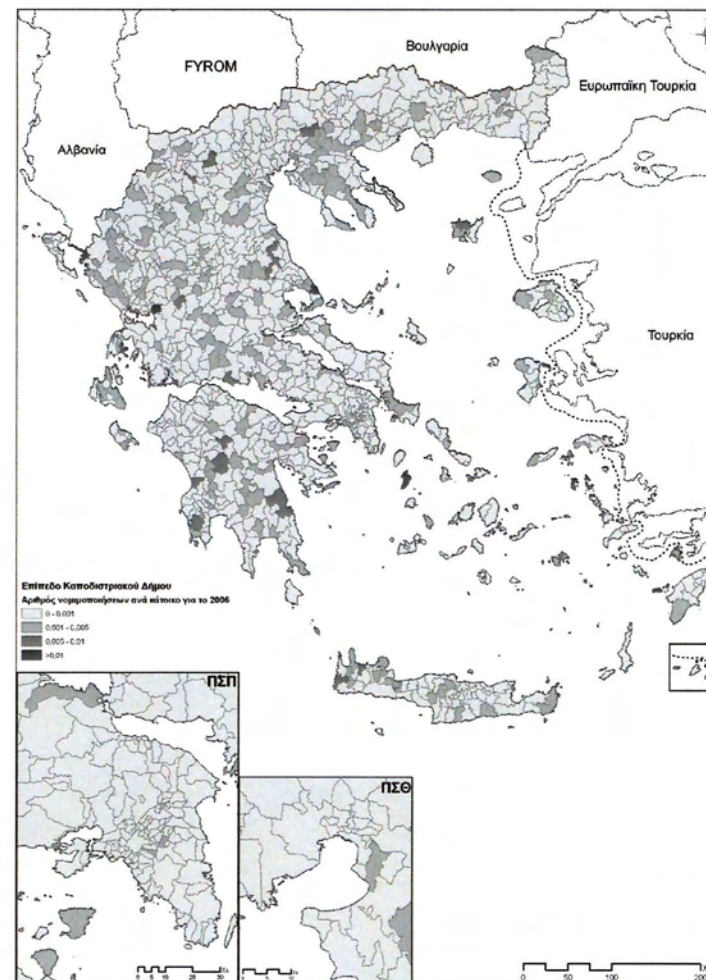
Η πυκνότητα ωστόσο η οποία παρατηρείται σε ορισμένους δήμους η οποίοι βρίσκονται στον ορεινό χώρο της ηπειρωτικής Ελλάδας δικαιολογείται από την μικρή πληθυσμιακή δυναμική των δήμων.

Τέλος ένα σημαντικό στοιχείο το οποίο αφορά το σύνολο των δεικτών και είναι σημαντικό να αναφερθεί είναι η διαφορετικότητα που υπάρχει στον τρόπο λειτουργίας των αρμοδίων υπηρεσιών. Υπάρχει δηλαδή η πιθανότητα σε περιοχές με μικρότερη περιοχή αρμοδιότητας οι αρμόδιες υπηρεσίες να λειτουργούν αποτελεσματικότερα αναλογικά με υπηρεσίες με μεγαλύτερη περιοχή αρμοδιότητας.

Χάρτης 16-Αριθμός νομιμοποιήσεων ανά κάτοικο για το 2005

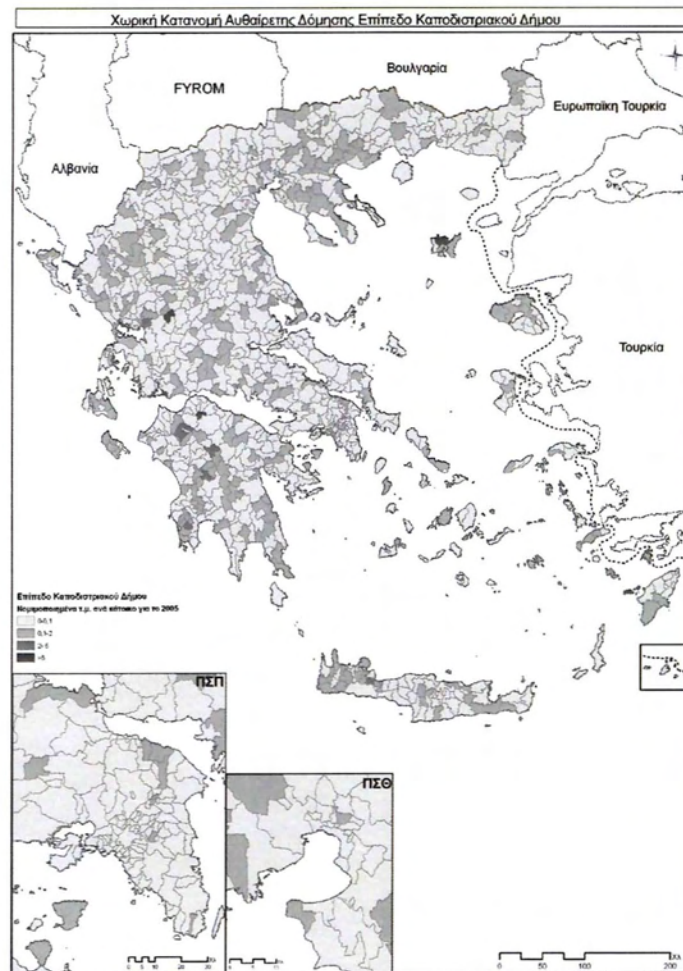


Χάρτης 15 -Αριθμός νομιμοποιήσεων ανά κάτοικο για το 2006

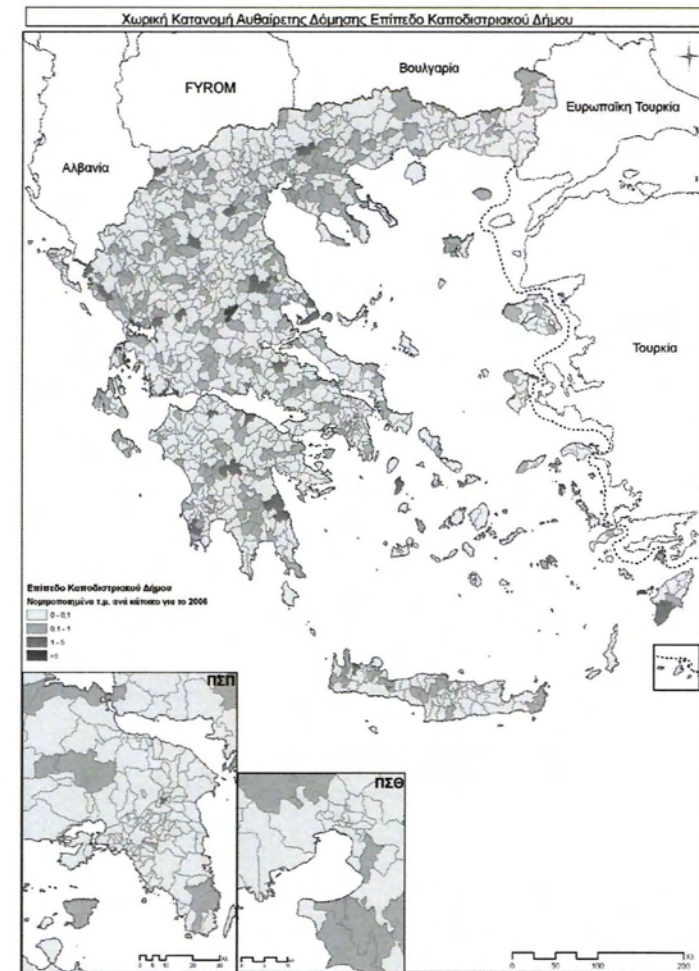


Πηγή: Ίδια επεξεργασία, ΕΣΥΕ

Χάρτης 18- Επιφάνεια νομιμοποιήσεων ανά κάτοικο για το 2005



Χάρτης 17- Επιφάνεια νομιμοποιήσεων ανά κάτοικο για το 2006



Πηγή: Ίδια επεξεργασία, ΕΣΥΕ

4.3 Ποσοστό νομιμοποιήσεων στο σύνολο των αδειών

Ο συγκεκριμένος δείκτης αφορά το ποσοστό των νομιμοποιήσεων στο συνολικό αριθμό εκδιδόμενων αδειών (με τον ίδιο τρόπο υπολογίζεται και ο δείκτης με το εμβαδό).

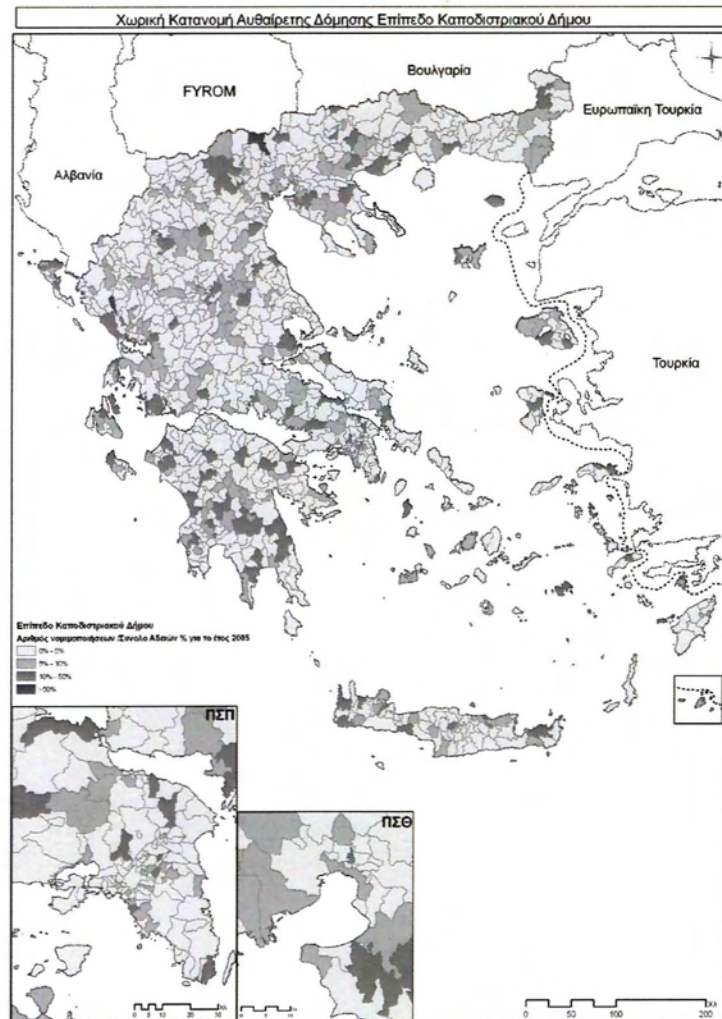
Όπως παρατηρείται στο χάρτη στο μεγαλύτερο ποσοστό των δήμων της χώρας ο αριθμός των νομιμοποιημένων κτιρίων προς το συνολικό αριθμό είναι λιγότερο από 5%. Ο αριθμός ωστόσο των δήμων που ανήκουν στις μεσαίες κατηγορίες είναι σημαντικό και εμφανίζεται κυρίως στην Κεντρική Ελλάδα και την Μακεδονία.

Επιπλέον μεγάλα ποσοστά παρατηρούνται και στον παράκτιο χώρο της Πελοποννήσου και στους γειτονικούς δήμους της Θεσσαλονίκης.

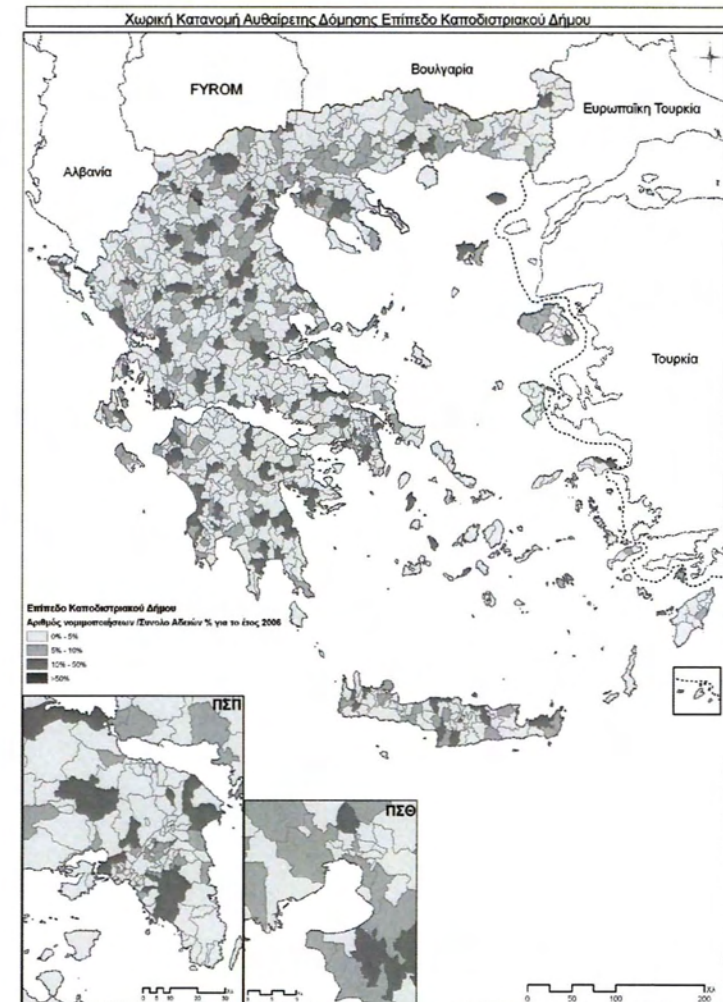
Όσον αφορά το ποσοστό των νομιμοποιημένων τ.μ. προς το συνολικό αριθμό οικοδομηθέντων τ.μ. εκεί οι δήμοι με ποσοστό μικρότερο από 5% είναι περισσότεροι ενώ λιγότερες περιοχές εμφανίζουν να έχουν μεγαλύτερα ποσοστά.

Ο παράκτιος και νησιωτικός χώρος δεν φαίνεται να παρουσιάζουν έντονες διαφοροποιήσεις όσον αφορά το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης σε αντίθεση με τους παραπάνω δείκτες.

Χάρτης 9-Ποσοστό νομιμοποιήσεων στο σύνολο των αδειών για το 2005

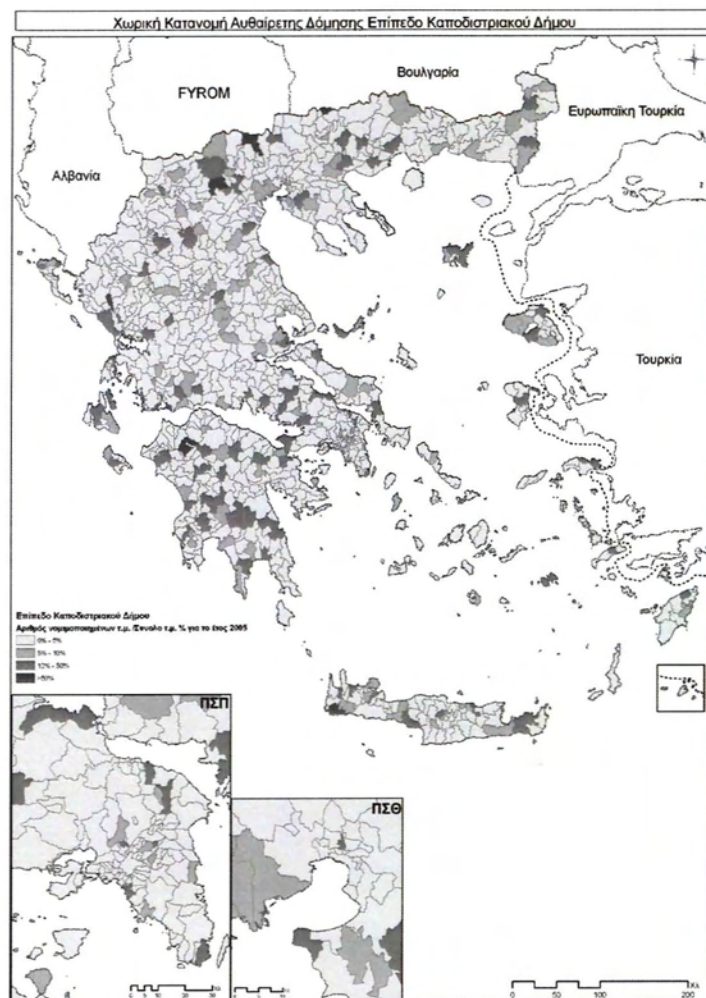


Χάρτης 10- Ποσοστό νομιμοποιήσεων στο σύνολο των αδειών για το 2006

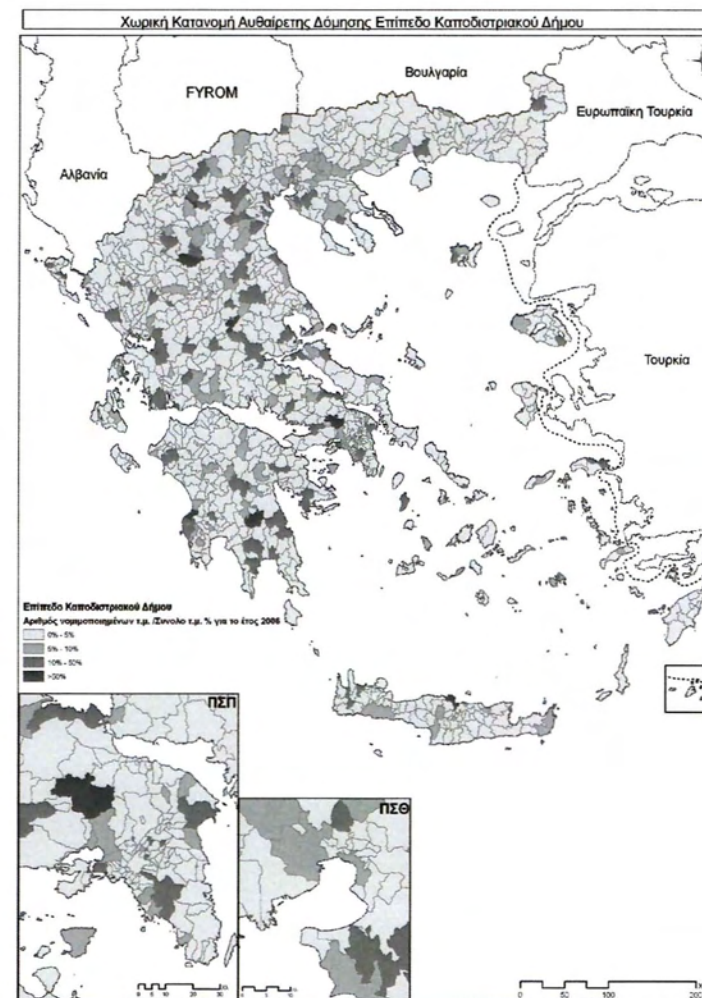


Πηγή: Ίδια επεξεργασία, ΕΣΥΕ

Χάρτης 20- Ποσοστό νομιμοποιημένων τ.μ. στο σύνολο για το 2005



Χάρτης 19- Ποσοστό νομιμοποιημένων τ.μ. στο σύνολο για το 2006



Πηγή: Ίδια επεξεργασία, ΕΣΥΕ

5 Συμπεράσματα –Μέτρα Αντιμετώπισης

Η αυθαίρετη δόμηση είναι ένα παγκόσμιο φαινόμενο το οποίο σε ένα σημαντικό ποσοστό διέπεται από κάποιες κοινές συνιστώσες όσον αφορά τα χαρακτηριστικά του, τις αιτίες που δημιουργείται και εξελίσσεται τις επιπτώσεις που έχει σε διάφορους τομείς καθώς και τα μέτρα και τις πολιτικές αντιμετώπισής του.

Η εμφάνιση του φαινομένου παρατηρείται κυρίως στις υπό ανάπτυξη χώρες και σε καθώς και στις αναπτυσσόμενες χωρίς να αποκλείεται η εμφάνιση του φαινομένου στις αναπτυγμένες χώρες όπου εμφανίζεται με διαφορετική μορφή.

Η ανομοιογενής αυτή εμφάνιση του φαινομένου οφείλεται στο γεγονός ότι αποτελεί ένα φαινόμενο με οικονομικές, κοινωνικές, πολιτικές και ιστορικές προεκτάσεις. Έτσι απαιτείται ο συνδυασμός όλων των παραπάνω για την ανάλυση του φαινομένου και την εξεύρεση των σωστών μέτρων και πολιτικών για την αντιμετώπιση του. Ωστόσο οι λύσεις αυτές συνήθως είναι διαφορετικές αφού αναφέρονται σε χωρικές ενότητες με διαφορετικά χαρακτηριστικά.

Στις αναπτυσσόμενες χώρες οι βασικότεροι παράγοντες εμφάνισης του φαινομένου αφορούν την φτώχεια, την ελλιπή ή ανεπαρκή πολιτική για την στέγαση των μεταναστών οι οποίοι συρρέουν μαζικά στα αστικά κέντρα.

Στην Ελλάδα το φαινόμενο της αυθαίρετης δόμησης εξελίσσεται διαχρονικά λαμβάνοντας διαφορετικές μορφές. Αρχικά ξεκίνησε ως αποτέλεσμα της κυβερνητικής πολιτικής η οποία αδυνατούσε να προσφέρει δυνατότητες στέγασης στα χαμηλά εισοδηματικά στρώματα και τους πρόσφυγες οι οποίοι είχαν συρρεύσει στην Ελλάδα μετά την Μικρασιατική καταστροφή. Αργότερα η μορφή και ο λόγος εξάπλωσης του φαινομένου διαφοροποιείται με την απόκτηση της παραθεριστικής κατοικίας να αποτελεί το λόγο για την αυθαιρεσία ορισμένων πολιτών.

Μετά την δεκαετία του 1960 γίνεται μια προσπάθεια από την πολιτεία για την ανακοπή του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης μέσω της παραγωγής θεσμικών κειμένων. Η προσπάθεια αυτή ανακόπτεται από την επταετία της δικτατορίας με τις προσπάθειες να επανέρχονται μετά την μεταπολίτευση. Κατά τα επόμενα έτη

θεσμοθετούνται σημαντικά κείμενα για την αντιμετώπιση του φαινομένου της αυθαίρετης δόμησης. Παρόλα αυτά δεν υπήρξε η κατάλληλη πολιτική βούληση για την εφαρμογή του θεσμικού πλαισίου λόγω πολιτικού κόστους.

Επιπλέον λόγω διαφόρων κοινωνικών λόγων το φαινόμενο ενισχύθηκε επιπλέον με αποτέλεσμα την δημιουργία ολόκληρων οικισμών των οποίων οι κάτοικοι (οικιστές) απαιτούσαν την νομιμοποίηση τους.

Η εμφάνιση και η εξάπλωση του φαινομένου είχε σημαντικές επιπτώσεις σε οικονομικό, κοινωνικό και περιβαλλοντικό τομέα. Κάποιες από αυτές είναι τόσο σημαντικές αφού δεν υπάρχει δυνατότητα αναστολής τους και είναι αυτές που αφορούν το φυσικό περιβάλλον και το περιαστικό χώρο .

Όπως αναφέρεται και παραπάνω όλες οι κατηγορίες του χώρου δεν είναι το ίδιο ελκυστικές στην εμφάνιση και εξάπλωση του φαινομένου. Οι πιο ελκυστικές περιοχές όσον αφορά την εξάπλωση του φαινομένου είναι οι δασικές εκτάσεις, οι παράκτιες περιοχές, οι παρόχθιες περιοχές καθώς και εκτάσεις οι οποίες έχουν καεί και πριν αποτελούσαν συνήθως δασική έκταση. Η σημαντικότερη κατηγορία όμως χώρου όπου αναπτύσσεται ευκολότερα το φαινόμενο είναι ο περιαστικός χώρος. Παρόλα αυτά οι παραπάνω κατηγορίες του χώρου έχουν διαφορετικά κριτήρια επιλογής. Συγκεκριμένα οι παράκτιες και δασικές εκτάσεις προσφέρουν πλούσιο φυσικό περιβάλλον και κατά συνέπεια καλύτερη ποιότητα ζωής. Οι εκτάσεις κοντά σε ρέματα και ποταμούς καθώς και αυτές οι οποίες προκύπτουν μετά από μια πυρκαγιά είναι ευκολότερο να καταπατηθούν. Όσον αφορά τον περιαστικό χώρο είναι η περιοχή με τα μεγαλύτερα πλεονεκτήματα αφού βρίσκεται σε μικρή απόσταση από τις υπηρεσίες που προσφέρει μια αστική περιοχή χωρίς να υφίσταται τις επιβαρύνσεις και την συνέπειες διαβίωσης σε αυτήν. Επιπλέον η απόκτηση οικοπέδου για την κατασκευή της αυθαίρετης κατοικίας είναι πιο οικονομική και συμφέρουσα.

Κατά την προσπάθεια καταγραφής του φαινομένου στα πλαίσια της εργασίας παρουσιάστηκαν προβλήματα κυρίως στην συλλογή των δεδομένων όσον αφορά την αυθαίρετη δόμηση. Για τον λόγο αυτό είναι σημαντική η ολοκλήρωση του κτηματολογίου ως μιας βασικής υποδομής χωρικών δεδομένων, ώστε μετά την

ολοκλήρωση του να συμβάλει στην αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης. Τόσο με τα νόμιμα όσο και με τα αυθαίρετα κτίσματα και τα γεωτεμάχια καταγεγραμμένα, το κτηματολόγιο θα αποτελέσει ένα αξιόπιστο εργαλείο για την αποτελεσματική διαδικασία λήψης αποφάσεων στο σχεδιασμό. Σε αντίθετη περίπτωση η διαδικασία σχεδιασμού θα βασίζεται σε ελλιπή πληροφόρηση.

Επιπλέον για την αντιμετώπιση του φαινομένου είναι απαραίτητα :

- Η απλοποίηση της ισχύουσας νομοθεσίας σχετικά με το πολεοδομικό σχεδιασμό και την έκδοση οικοδομικών αδειών.
- Η καταγραφή και διασφάλιση των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων σε κτίρια και γεωτεμαχίων μέσω του κτηματολογίου.
- Η υιοθέτηση μιας πολιτικής η οποία θα εξασφαλίζει στις κοινωνικές ομάδες με μέσο και χαμηλό εισόδημα προσιτή στέγη.
- Ο σχεδιασμός των χρήσεων πρέπει να είναι απαραίτητα αρμοδιότητα της διοίκησης στα κατάλληλα όμως επίπεδα. Για την επίτευξη των βέλτιστων αποτελεσμάτων και την ελαχιστοποίηση της δυσπιστίας των πολιτών ως προς τις διαδικασίες πρέπει να υπάρχει συμμετοχή των πολιτών στον πολεοδομικό σχεδιασμό.
- Η δυνατότητα πρόσβασης όλων των πολιτών στη βάση των χωρικών δεδομένων.
- Βελτίωση της αγορά ακινήτων, η οποία θα πρέπει να στηρίζεται στην ασφάλεια των συναλλαγών, στην ισότητα της πρόσβασης σε αυτές, στην σταθερότητα και στην διαφάνεια του πλαισίου στο οποίο πραγματοποιούνται και στην συγκράτηση του κόστους των συναλλαγών σε χαμηλά επίπεδα. Η σύγχρονη αγορά ακινήτων θα πρέπει να παρέχει την δυνατότητα πρόσβασης σε δανειστικά ιδρύματα για την ισότιμη πρόσβαση στην απόκτηση γης και στέγης.
- Η μέριμνα για την ισότιμη πρόσβαση στις υπηρεσίες, στις υποδομές υγείας και εκπαίδευσης
- Ενσωμάτωση των αυθαίρετων οικισμών στο σχέδιο πόλης εφόσον ακολουθούν τον κεντρικό αστικό σχεδιασμό λαμβάνοντας ταυτόχρονα υπόψη τους διαθέσιμους οικονομικούς πόρους για τις απαιτήσεις των πολιτών.

Πέρα από τις παραπάνω προτάσεις για την αντιμετώπιση του φαινομένου θα ήταν ενδιαφέρον να αναφερθούν και λύσεις που αφορούν την εφαρμογή νέων τεχνολογιών. Σύμφωνα με την μέθοδο αυτή υπάρχουν πέντε φάσεις δράσης για την αντιμετώπιση του φαινομένου και είναι οι ακόλουθες

1. Επισήμανση των αυθαίρετων περιοχών και λεπτομερής περιγραφή τους

Ο εντοπισμός μπορεί να γίνει μέσω του κτηματολογίου. Σε περίπτωση ωστόσο όπου αυτό δεν υπάρχει ή καθυστερεί η ολοκλήρωση του, ο εντοπισμός μπορεί να γίνει μέσω της χρήσης αεροφωτογραφιών και δορυφορικών εικόνων. Επιπλέον, είναι σημαντικός ο διαχωρισμός των αυθαιρέτων σε αυτά τα οποία βρίσκονται εντός μη οικοδομήσιμων περιοχών και σε αυτά τα οποία βρίσκονται εντός οικοδομήσιμων περιοχών αλλά δεν έχουν νόμιμη άδεια και να δημιουργηθεί μια βάση δεδομένων με τα παραπάνω στοιχεία.

2. Ταξινόμηση των αυθαίρετων οικισμούς σύμφωνα με τα χαρακτηριστικά και τα προβλήματα τους.

Κατά την διαδικασία ταξινόμησης οι οικισμοί κατατάσσονται στις εξής κατηγορίες οικισμοί Παράνομη με επαρκείς υποδομές που βρίσκονται στα όρια των πόλεων των αστικών σχεδίων.

- ☐ Αυθαίρετοι οικισμοί με ανεπαρκείς υποδομές που βρίσκονται εντός των ορίων των πόλεων και των πολεοδομικών σχεδίων
- ☐ Αυθαίρετοι οικισμοί με επαρκείς υποδομές που βρίσκονται εντός των ορίων των πόλεων και των πολεοδομικών σχεδίων.
- ☐ Αυθαίρετοι οικισμοί με ανεπαρκείς υποδομές εκτός των ορίων των πόλεων των πολεοδομικών σχεδίων.
- ☐ Αυθαίρετοι οικισμοί ευάλωτοι σε φυσικά φαινόμενα (πλημμύρες, πυρκαγιές, σεισμοί).
- ☐ Αυθαίρετοι οικισμοί σε περιοχές με υποβαθμισμένο περιβάλλον (κοντά σε βιομηχανικές περιοχές ή κλάδους υψηλής τάσης δίκτυα ηλεκτρικής ενέργειας)

3. Η νομιμοποίηση της διαδικασίας και ο προσδιορισμός προδιαγραφών.

Οι προδιαγραφές αυτές προσδιορίζονται ανάλογα με τις κατηγορίες των αυθαίρετων που αναφέρονται παραπάνω και αναφέρονται σε δίκτυα υποδομής, καθορισμό προστίμων σε δίκτυα ανοιχτών χώρων πρασίνου κλπ.

4. Η παρακολούθηση της διαδικασίας νομιμοποίησης

Κατά την διάρκεια της διαδικασίας αυτής είναι πολύ σημαντική η συνεργασία όλων των κρατικών υπηρεσιών και η αντίδραση τους σε περιπτώσεις απόκλισης από τις προκαθορισμένες προδιαγραφές νομιμοποίησης

5. Συνεχής παρακολούθηση για τη μελλοντική αποφυγή των καταστάσεων αυτών

Η ολοκληρωμένη διαχείριση της γης εμποδίζει την εμφάνιση ανεπίσημων εγκαταστάσεων. Η χρήση εργαλείων όπως το GIS και το e Land –Management είχαν σαν αποτέλεσμα την καλύτερη διαχείριση και εκμετάλλευση της γης. Ιδιαίτερα την περίπτωση της Ελλάδας με μεγάλου μήκους παράκτιες περιοχές, εκτεταμένες δασικές περιοχές και την ύπαρξη ιδιαιτεροτήτων στις αστικές και οικιστικές περιοχές επιβάλλει συνεχή παρακολούθηση. (Tziortzioti, Perperidou, 2007)

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

Ελληνόγλωσση

1. Αλεξανδροπούλου Α, Μαρκάκης Καραχάλιος Δ, (1999), *Παραθεριστική κατοικία. Θέσμοι και πραγματικότητα : Η περίπτωση της Ασπροβάλλας*, Διπλωματική ΤΜΧΠΠΑ, Βόλος
2. Ασημινάκη Α. (2008), *Αυθαίρετη δόμηση και επιπτώσεις στο σχεδιασμό: Μελέτη περίπτωσης Ηράκλειο Κρήτης*, Διπλωματική ΕΜΠ
3. Γετίμης Γ, (1989), *Οικιστική Πολιτική στην Ελλάδα*, Αθήνα
4. Γιαννακούρου Γ., (1999), *Το θεσμικό πλαίσιο του σχεδιασμού των πόλεων στην Ελλάδα. Ιστορικές μεταμορφώσεις και σύγχρονα αιτήματα*, Πανεπιστημιακές Εκδόσεις
5. Ζιώγας Π, (2008), *Αυθαίρετη Δόμηση στην Ελλάδα- Η περίπτωση της Μαγνησίας*, Διπλωματική ΤΜΧΠΠΑ
6. Καραμήτσιου Δ.(2010), *Χωρική ανάλυση της αυθαίρετης δόμησης στην Ελλάδα*, Διπλωματική Εργασία
7. Μαλούτας Θ., Οικονόμου Δ., (1988), *Προβλήματα ανάπτυξης του κράτους πρόνοιας στην Ελλάδα. Χωρικές και τομεακές προσεγγίσεις*, Εκδόσεις Εξάντας, Αθήνα
8. Μαρμαράς Δ, (2002), *Σχεδιασμός και Οικιστικός χώρος*, Εκδόσεις Ελληνικά Γράμματα, Αθήνα
9. Νάσιος Δ. (2002), *Αυθαίρετη Δόμηση: Η περίπτωση της Ραφήνας*, Διπλωματική εργασία ΤΜΧΠΠΑ
10. Περυσινάκη Μ., (2007), *Αυθαίρετη δόμηση σε εντός σχεδίου περιοχές. Εφαρμογή στο Νομό Ηρακλείου*, Διπλωματική ΕΜΠ
11. Ρόκος Κ. (1981), *Κτηματολόγιο και αναδασμός, Πολιτική Γης*, Εκδόσεις Μαυρομάτης, Αθήνα
12. Σαμαράς Γ. (2008), *‘ αυθαίρετη δόμηση στην Ελλάδα: Προσδιοριστική παράγοντες και ιστορική εξέλιξη*», Διπλωματική εργασία
13. Τζίκα- Χατσοπούλου Γ, (2000)*Πολεοδομικό Δίκαιο*, ΕΜΠ, Αθήνα
14. Χόνδρου Σ, (2004) *Απλούστευση διαδικασιών για την αποτελεσματική εφαρμογή της κείμενης πολεοδομικής και περιβαλλοντικής νομοθεσίας μέσω του μηχανισμού ελέγχου και επιθεωρήσεων*, ΤΕΕ
15. Φιλιππίδης Σ., (1990), *Για την ελληνική πόλη: Μεταπολεμική πορεία, μελλοντικές προοπτικές*, Αθήνα

Ξενογλώσση

1. Potsiou C, Ioannidis C. (2006), *Informal Settlements in Greece: The Mystery of Missing Information and the Difficulty of Their Integration into a Legal Framework*,
 2. Nick Graham, (2004), *Informal Settlement Upgrading in Cape Town: Challenges, constraints and contradictions within local government*
 3. Polyzos S, Minetos D., (2008), *Informal Housing In Greece: A Quantitative Spatial Analysis*
 4. Rueda-Garcia, (2003), *Understanding Slums: Case Studies for the Global Report 2003: Bogota*
 5. *Vienna Declarationon* , (2004), *Informal Settlements in South Eastern Europe*
 6. Tziortzioti G, Perperidou E.(2007), *Informal settlements in Greece: problem characteristics and new technologies' contribution for its solution*
 7. Fekade W. (2000), *Deficits of formal urban land management and informal responses under rapid urban growth, an international perspective*, Habitat International
-
1. <http://pics4.city-data.com/mapszip/zma29939.png>, ανακτήθηκε, 04/05/2010
 2. [ttp://www.sfbayview.com/wp-content/uploads/2009/10/South-Africa-Shack-Dwellers-Movement-No-Land-No-House-No-Vote-111405-by-Christopher-David-Lier3.jpg](http://www.sfbayview.com/wp-content/uploads/2009/10/South-Africa-Shack-Dwellers-Movement-No-Land-No-House-No-Vote-111405-by-Christopher-David-Lier3.jpg), ανακτήθηκε, 16/07/2010
 3. http://www.sadas-pea.gr/ARXITEKTONES_54.pdf, ανακτήθηκε, 22/05/2010
 4. <http://www.hri.org/E/1998/98-08-20.dir/stiles/analisi.htm>, ανακτήθηκε, 23/06/2010
 5. <http://attikosparatiritis.files.wordpress>, ανακτήθηκε, 13/07/2010

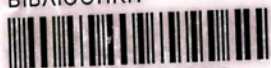
ΣΥΓΓΡΑΦΕΑΣ	
ΤΙΤΛΟΣ	
ΛΗΞΗ	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΔΑΝΕΙΖΟΜΕΝΟΥ
93/3/22	

**ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ**

Τηλ.: 24210 06300-2



ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟ ΘΕΣΣΑΛΙΑΣ
ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ



004000104874